

QUY CHẾ
Quản lý kiến trúc đô thị thị trấn Hai Riêng,
huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên

*(Kèm theo Quyết định số... /QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)*

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

Việc xây dựng, ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị trấn Hai Riêng, tỉnh Phú Yên nhằm:

- a) Quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, Tỉnh Phú Yên phù hợp với định hướng của Đồ án quy hoạch chung đô thị thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được phê duyệt tại quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2021 tại UBND tỉnh Phú Yên.
- b) Kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, phát triển đô thị.
- c) Quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc.
- d) Là căn cứ để quản lý việc lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quản lý đầu tư xây dựng công trình và cấp giấy phép xây dựng.
- e) nâng cao chất lượng đô thị, thẩm mỹ đô thị và thẩm mỹ kiến trúc.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

Đối tượng áp dụng

Theo phạm vi diện tích thuộc thị trấn Hai Riêng tại đồ án Quy hoạch chung thị trấn Hai Riêng được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Phạm vi áp dụng

Tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị của thị trấn Khe Tre.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Công trình kiến trúc: Là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc (theo Điều 3 Luật Kiến trúc Số 40/2019/QH14).

2. Công trình kiến trúc có giá trị: Là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt (theo Điều 3 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14).

3. Công trình điểm nhấn: Là công trình có các đặc tính, nét đặc trưng về mặt lịch sử, văn hóa, kiến trúc nổi bật so với các công trình xung quanh. Thường dễ nhận biết được từ khoảng cách xa, dùng để định hướng và tạo cảnh quan đô thị.

4. Chiều cao công trình: Chiều cao công trình được quy định tại Quy chế này được tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định (được quy định là cao độ ± 0.000) đến cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng. Cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng là tổng chiều cao các tầng ở vị trí lộ giới hoặc vị trí có yêu cầu khoảng lùi so với lộ giới (đã tính cả chiều cao lan can hoặc sênô mái).

5. Chiều cao tối đa công trình xây dựng: Là chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt. (Chú thích: Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình) (theo QCVN 01:2021/BXD).

6. Số tầng nhà: Là số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái (theo QCVN 04:2021/BXD). Số tầng của tòa nhà bao gồm luôn tầng lửng.

7. Nhà ở riêng lẻ (riêng biệt): Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập (theo QCVN 01:2021/BXD).

8. Nhà ở liên kế: Nhà ở liên kế là loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị (theo TCVN 9411:2012).

9. Nhà phố liên kế (nhà phố): Nhà ở liên kế mặt phố (nhà phố) là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liên kế mặt phố ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác (theo TCVN 9411:2012).

10. Nhà thương mại liên kế: Là nhà thấp tầng liên kế xây dựng trên đất sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt (theo TCVN 12872 :2020).

11. Nhà liên kế có sân vườn: Nhà ở liên kế có sân vườn là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi

nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực (theo TCVN 9411:2012).

12. Nhà liên kế có khoảng lùi: Là nhà liên kế trong khu vực đô thị hiện hữu cải tạo, có khoảng lùi đối với ranh lộ giới đường xác định theo hiện trạng hoặc bản đồ chỉ giới xây dựng.

13. Biệt thự: Biệt thự là nhà ở riêng lẻ xây dựng độc lập hoặc bán độc lập (Biệt thự song lập), có sân vườn nằm ở xung quanh nhà (tối thiểu 3 mặt công trình), có hàng rào và lối ra vào riêng biệt.

14. Nhà chung cư: Nhà chung cư là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức (theo QCVN 01:2021/BXD).

15. Nhà chung cư hỗn hợp: Là nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại.v.v... (theo QCVN 04:2021/BXD).

16. Công trình đa năng (tổ hợp đa năng): Là công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có công năng sử dụng khác nhau (văn phòng, các gian phòng khán giả, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác) (theo QCVN 03:2012/BXD).

17. Công trình hỗn hợp: Là công trình có các chức năng sử dụng khác nhau (theo QCVN 01:2021/BXD).

18. Khoảng lùi: Khoảng lùi là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (theo QCVN 01:2021/BXD).

19. Công trình xây dựng: Là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước, phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế (theo QCVN 03:2012/BXD).

20. Lộ giới (chỉ giới đường đỏ): Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác (theo QCVN 01:2021/BXD).

21. Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất (theo QCVN 01:2021/BXD).

22. Hệ số sử dụng đất: Là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất (theo QCVN 01:2021/BXD). Hệ số sử dụng đất công trình trên từng lô đất tại quy định tại quy chế này bao gồm hệ số sử dụng đất trung bình (hoặc hệ số sử dụng đất cơ bản) của ô phố theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, cộng thêm hệ số sử dụng đất đối với các

yếu tố tăng thêm cho từng lô đất (nếu có) và không vượt quá hệ số sử dụng đất tối đa của ô phố theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

23. Mật độ xây dựng thuần (net-tô): Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác) (theo QCVN 01:2021/BXD).

24. Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): Của một khu vực đô thị là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình) (theo QCVN 01:2021/BXD).

25. Tầng hầm: Là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (theo QCVN 04:2021/BXD).

26. Tầng nửa hầm: Là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (theo QCVN 04:2021/BXD).

27. Tầng lửng: Là tầng nhà trên mặt đất có diện tích xây dựng tầng lửng không quá 70% diện tích xây dựng sàn phía dưới và phía trên (hoặc mái) gần nhất, phía trên có mái che

28. Tầng kỹ thuật: Là tầng hoặc một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái, tầng trên cùng hoặc tầng thuộc phần giữa của tòa nhà (theo QCVN 04:2021/BXD).

29. Tầng áp mái: Là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường bao (nếu có) không cao quá sàn 1,5m (theo QCVN 04:2021/BXD).

30. Không gian xây dựng ngầm đô thị: Là không gian dưới mặt đất được sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm đô thị (theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP).

31. Công trình ngầm đô thị: Là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật (theo Nghị định số 39/2010/NĐ-Cp).

32. Không gian đô thị: Là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (theo Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

33. Kiến trúc đô thị: Là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng

chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (theo Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

34. Cảnh quan đô thị: Là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị (theo Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

35. Di tích lịch sử - văn hoá: Là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học (theo Điều 4 Luật Di sản văn hóa).

36. Danh lam thắng cảnh: Là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học (theo Điều 4 Luật Di sản văn hóa).

37. Đô thị mới: Là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo quy hoạch hệ thống đô thị, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật (theo Luật Quy hoạch đô thị 16/VBHN-VPQH năm 2020).

38. Khu đô thị mới: Là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở (theo Luật Quy hoạch đô thị 16/VBHN-VPQH năm 2020).

39. Quy hoạch phân khu: Là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung (theo Luật Quy hoạch đô thị 16/VBHN-VPQH năm 2020).

40. Quy hoạch chi tiết: Là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung (theo Luật Quy hoạch đô thị 16/VBHN-VPQH năm 2020).

41. Khu vực phát triển đô thị: Là Khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: Khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt (theo QCVN 01:2021/BXD).

42. Hành lang bảo vệ an toàn: Là khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật (theo QCVN 01:2021/BXD).

43. Hành lang bảo vệ nguồn nước: Sông, suối, kênh, rạch phải lập hành lang bảo vệ nguồn nước quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 31 của Luật Tài nguyên nước, bao gồm: Đoạn sông, suối, kênh, rạch là nguồn cung cấp nước của nhà máy cấp nước sinh hoạt, sản xuất cho các đô thị, khu dân cư tập trung, khu, cụm công nghiệp, làng nghề; Sông, suối, kênh, rạch liên huyện, liên tỉnh là trục tiêu, thoát nước cho các đô

thị, khu dân cư tập trung, khu, cụm công nghiệp; Sông, suối, kênh, rạch có chức năng cấp, thoát nước nhằm bảo đảm vệ sinh môi trường, cải tạo, phục hồi các nguồn nước bị ô nhiễm, suy thoái, cạn kiệt tại các đô thị, khu dân cư tập trung; Sông, suối, kênh, rạch gắn liền với sinh kế của cộng đồng dân cư sống ven sông.

44. Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Là khu vực quy hoạch để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật (theo Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND).

45. Hành lang bảo vệ an toàn lưới điện: Là khoảng không gian lưu không về chiều rộng, chiều dài và chiều cao chạy dọc theo công trình đường dây tải điện hoặc bao quanh trạm điện.

46. Cốt xây dựng khống chế: Là cao độ xây dựng tối thiểu hoặc tối đa bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

47. Đường hẻm chính: Là các tuyến đường phục vụ giao thông nội bộ trong cụm dân cư, có ít nhất một đầu thông với đường phố.

48. Đường hẻm nhánh: Là các tuyến đường phục vụ giao thông nội bộ trong cụm dân cư, có ít nhất một đầu thông hẻm chính, không trực tiếp thông ra đường phố.

49. Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: gồm công trình giao thông, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang và công trình khác (theo Điều 3 Luật Xây dựng 2014)

Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị

1. Các nguyên tắc chung

a) Tuân thủ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019

b) Tuân thủ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc, có hiệu lực thi hành từ ngày 07/9/2020 và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

c) Phù hợp với định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn; đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai.

d) Bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống, tiếp thu chọn lọc tinh hoa kiến trúc thế giới. Xây dựng nền kiến trúc Việt Nam tiên tiến, hiện đại, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc.

e) Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới phù hợp với thực tiễn Việt Nam bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

f) Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của quốc gia, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

g) Phù hợp với điều kiện thực tế của thị trấn Hai Riêng.

h) Phù hợp chỉ tiêu theo Đồ án quy hoạch chung đô thị thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được phê duyệt tại quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2021 tại UBND tỉnh Phú Yên.

i) Tất cả việc xây dựng các công trình và nhà ở riêng lẻ trong khu vực phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo đảm hoạt động chức năng hiệu quả, mỹ quan, an toàn, hài hòa với tổng thể đô thị xung quanh.

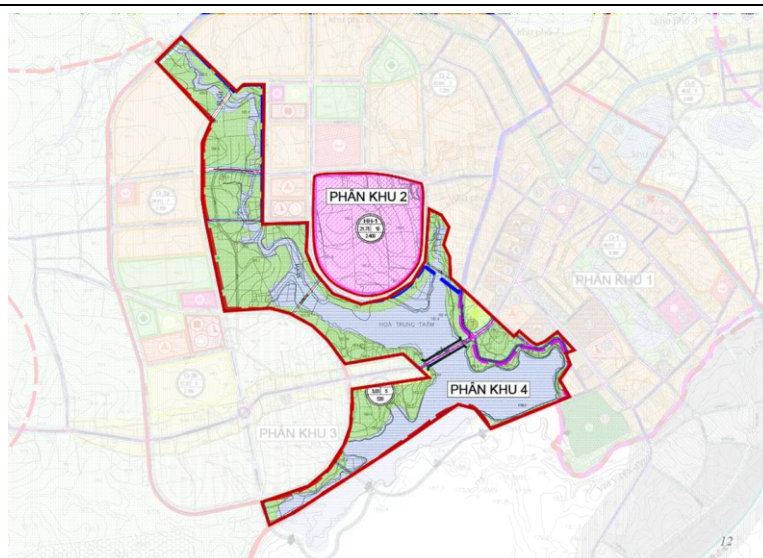
k) Những công trình hiện hữu đã xây dựng phù hợp quy định của pháp luật trước khi ban hành Quy chế này được phép tồn tại. Khi xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, phải tuân thủ theo Quy chế này và những quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

2. Các nguyên tắc đối với khu vực quản lý đặc thù

2.1 Xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

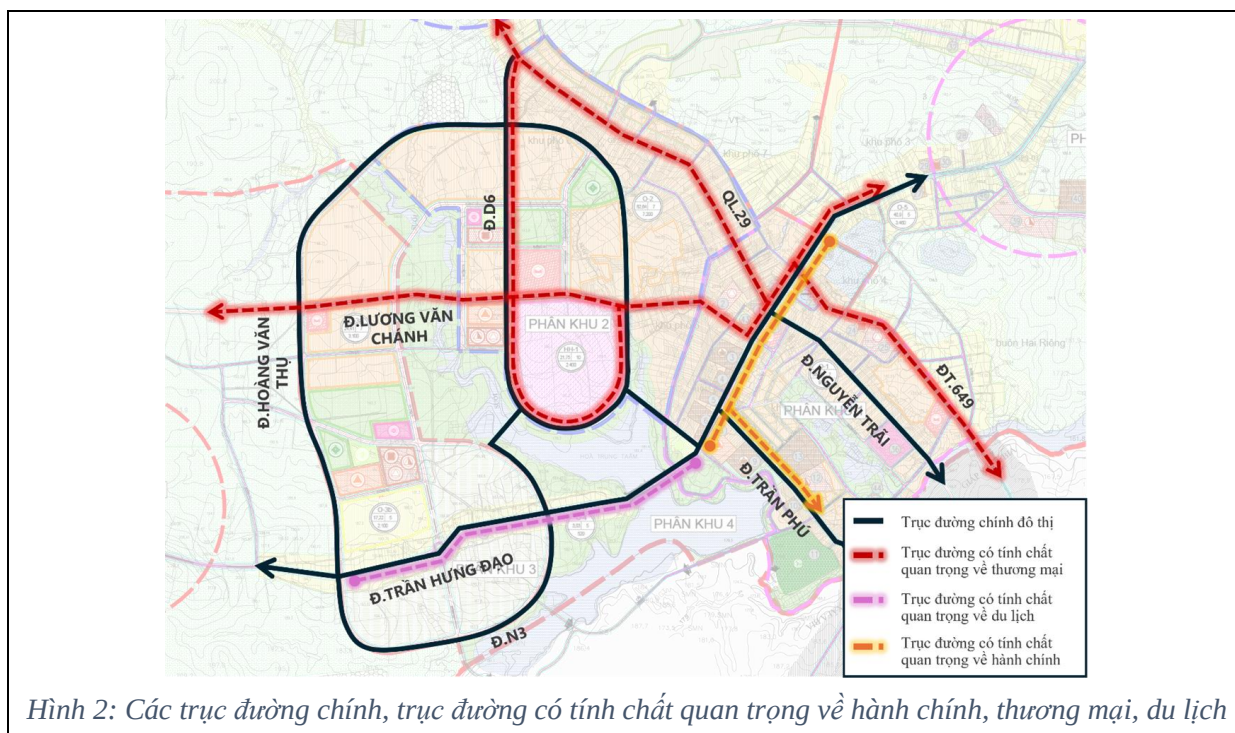
a) Đối với khu vực trung tâm thị trấn:

Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan bao gồm: hồ trung tâm và toàn bộ cây xanh cảnh quan ven hồ; khu đô thị hồ trung tâm (phân khu 2 theo quy hoạch chung thị trấn Hai Riêng).



Hình 1: khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan

Các trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch gồm có: trục Trần Hưng Đại, trục Trần Phú, trục Lương Văn Chánh, trục Lê Lợi, trục Bà Triệu, trục Nguyễn Trãi, trục Hoàng Hoa Thám, trục Trương Định, trục Hoàng Văn Thụ, trục D6, trục N4, trục N3, trục D2.

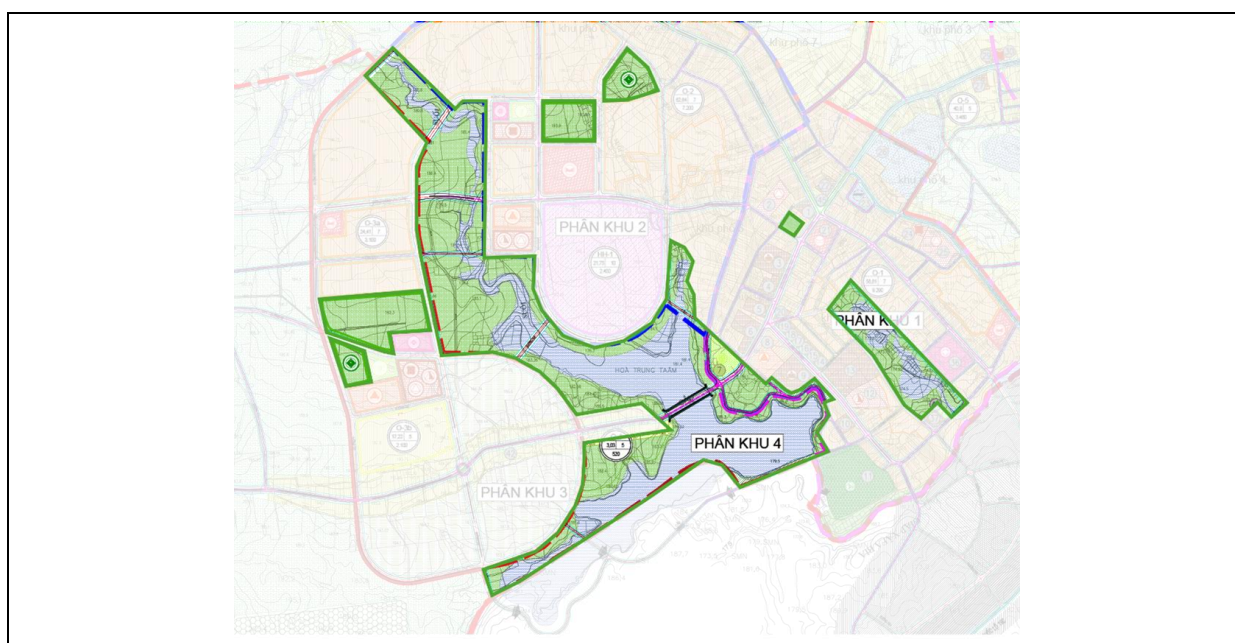


Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng:

Đối với khu vực quảng trường và công viên lớn: khu vực hồ tưng tâm và công viên cây xanh ven hồ; hệ thống công viên cây xanh, không gian mở trong các khu dân cư thuộc phân khu 1,3,4. (Hình 3)

Đối với các khu trung tâm công cộng bao gồm trung tâm hành chính hiện hữu; cụm công trình hạ tầng xã hội xây dựng mới ở Buôn Diêm và ở phía Tây Nam thi trấn. (Hình 4)

Đối với khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: khu vực dân cư quanh bến xe liên tỉnh huyện Sông Hinh. (Hình 5)



Hình 3: Khu vực quảng trường và công viên lớn

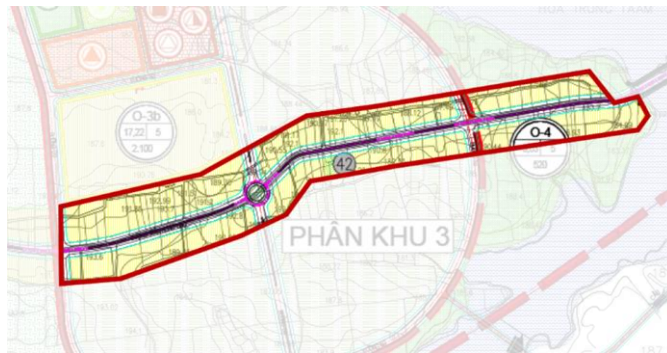


Hình 4: : Các khu trung tâm công cộng



Hình 5: khu dân cư quanh bến xe

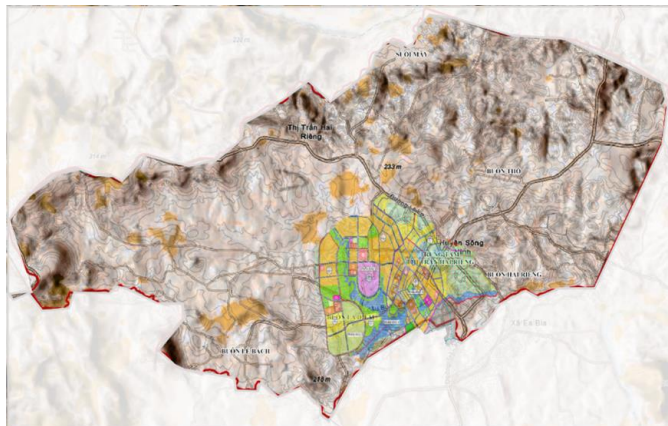
Khu vực có ý nghĩa về mặt văn hóa: khu vực dọc hai bên đường Trần Hưng đạo tại buôn văn hóa Diêm- nơi sinh sống, lưu trữ và quảng bá những phong tục tập quán và các nét đẹp văn hoá đặc trưng của đồng bào dân tộc Ê Đê.



Hình 6: Cộng đồng dân tộc Ê Đê sinh sống dọc tuyến đường Trần Hưng Đạo

b) Đối với khu vực ngoài trung tâm thị trấn.

Khu vực có ý nghĩa về mặt cảnh quan: khu vực đồi núi, gò đồi

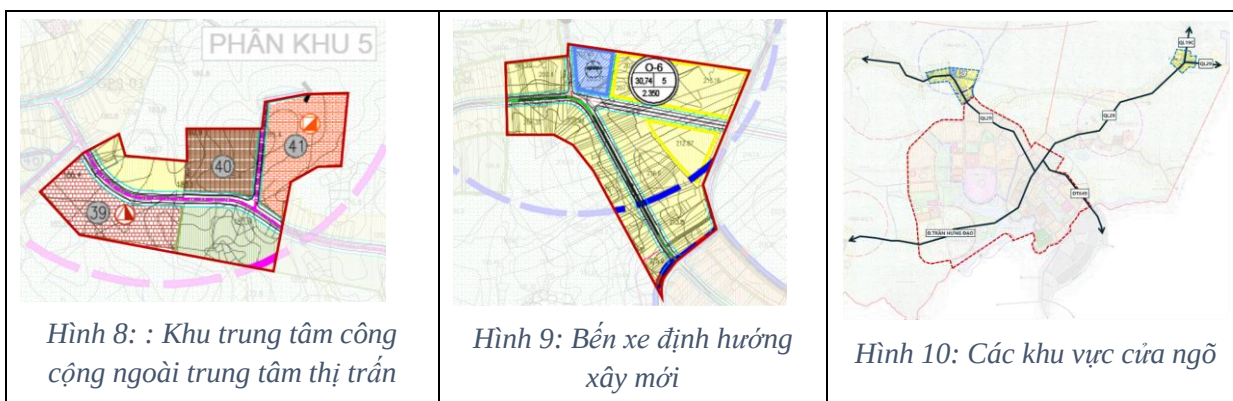


Hình 7: Khu vực địa hình đồi núi ngoài trung tâm thị trấn

Khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng:

- + Đối với khu vực trung tâm công cộng: các công trình hạ tầng công cộng cấp huyện thuộc phân khu 5 và khu vực xung quanh. (Hình 8)
- + Đối với khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: công trình bến xe (theo định hướng của đề án QHC thị trấn Hai Riêng) thuộc phân khu 6 và khu vực dân cư xung quanh. (Hình 9)

Các khu vực của ngõ đô thị : nằm tại vị trí phía Tây Bắc và Đông Bắc của thị trấn Hai Riêng với tuyến Quốc lộ 29 kết nối hai khu vực (Hình 10)



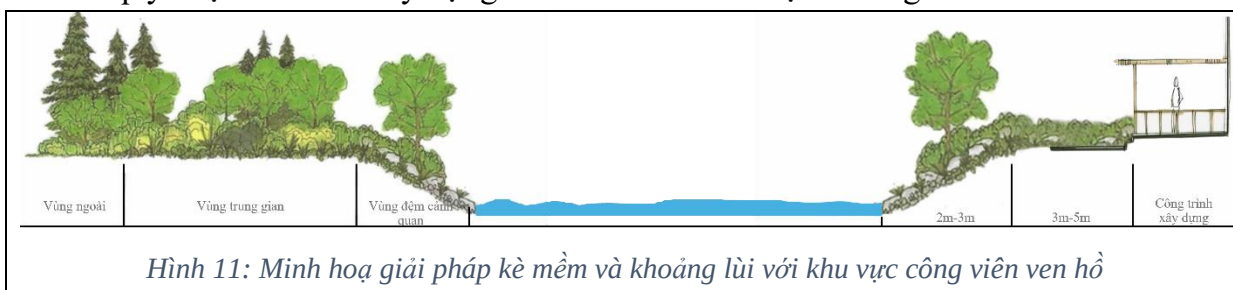
2.2 Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

a) Khu vực trung tâm thị trấn

Khu vực có ý nghĩa quan trọng về mặt cảnh quan; Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ trong phạm vi ranh giới của khu nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho khu vực đó.

+ Đối với khu vực công viên cây xanh ven hồ: đảm bảo khả năng năng thoát nước, đảm bảo khoảng lùi công trình ven hồ nhằm tránh ảnh hưởng đến chất lượng mặt nước và tình trạng ngập úng

+ Đối với khu đô thị hồ trung tâm cần tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL: 1/500 khu đô thị hồ trung tâm.

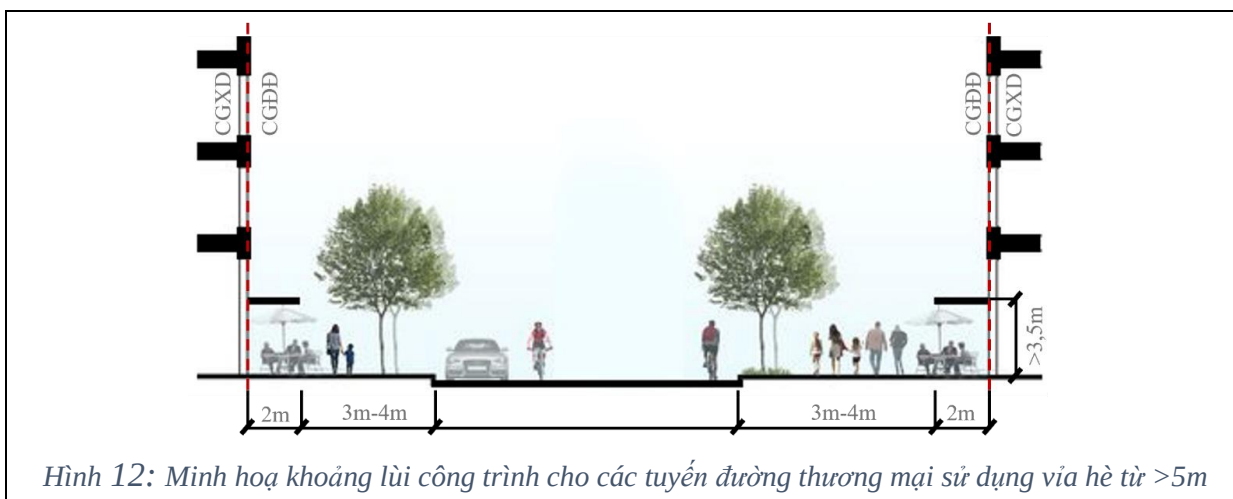


Các tuyến đường chính: tạo được sự đồng bộ, có tính liên tục, dễ nhận diện hình thức kiến trúc; không sử dụng hàng rào mắt cáo, hàng rào thép gai, vật liệu tạm làm tường bao mặt ngoài công trình. Chú trọng trồng cây xanh tạo bóng mát. Khoảng lùi tối thiểu và mật độ xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ trên trục đường cần tuân thủ theo QCVN 01:202. Đối với các trục đường có chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường

đồ, thì độ vươn ban công được quy định theo độ vươn ban công được quy định theo Bảng 2, khoản 6.4.4.2 tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012

Các tuyến đường có tính chất quan trọng về hành chính: Các khu vực thuộc ranh giới của Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư khu phố 5 thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên tuân thủ các quy định về tầng cao và khoảng lùi của đồ án được duyệt. Các công trình hành chính hiện hữu nếu đã xuống cấp cần chỉnh trang cho phù hợp với không gian chung đô thị. Màu sắc công trình tránh dùng các màu sắc gây tức mắt, khuyến khích có không gian cảnh quan mở trong khuôn viên của công trình

Trục có tính chất đặc biệt quan trọng về thương mại: các công trình xây mới dọc trục đường cần có hình thức kiến trúc đồng nhất, hài hoà về màu sắc, công trình hiện hữu chỉnh trang khuyến khích sơn lớp ngoài công trình đồng điệu với các công trình mới, trồng thêm cây cảnh ngoài nhà. Các công trình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ nếu có sử dụng một phần vỉa hè, sử dụng mái che cần tuân thủ về khoảng lùi theo quy chế này.



Hình 12: Minh họa khoảng lùi công trình cho các tuyến đường thương mại sử dụng vỉa hè từ >5m

Đối với trục đường có tính chất quan trọng về du lịch: khuyến khích phát triển các công trình xây mới mang kiến trúc đặc trưng của khu vực; với các công trình hiện hữu cần cải tạo chỉnh trang nhưng vẫn phải giữ được những đường nét kiến trúc đặc trưng



Hình 13: Kiến trúc đặc trưng của người Ê-Đê và minh họa công trình xây mới kết hợp nét kiến trúc đặc trưng kết hợp hiện đại

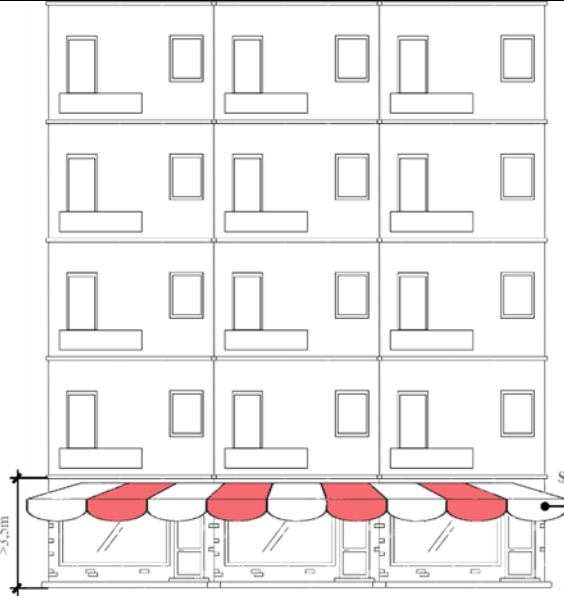
Các quảng trường và công viên lớn: Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt cần phải tuân thủ đúng theo quy hoạch đã được duyệt. Trong khu vực quảng trường, và công viên lớn không xây dựng các công trình có chức năng ở. không khuyến khích xây dựng các công trình thương mại kiên cố, khuyến khích xây dựng bán kiên cố và sử dụng các loại vật liệu bán kiên cố. Đảm bảo nhu cầu về bãi xe. Đối với công viên, mật độ xây dựng đảm bảo tuân thủ khoản 2.6.4 QCVN 01:2021/BXD.

Các khu trung tâm công cộng; tạo không gian gắn kết hài hòa giữa các công trình kiến trúc. Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng. Ưu tiên gắn kết với các công trình điểm nhấn, tạo được bản sắc nơi chốn cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân thị trấn; kết nối không gian mở đô thị, đảm bảo hệ thống cây xanh xuyên suốt. Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt cần phải tuân thủ đúng theo quy hoạch đã được duyệt. Hoặc nếu chưa có quy hoạch chi tiết phải tuân thủ theo quy chế này:

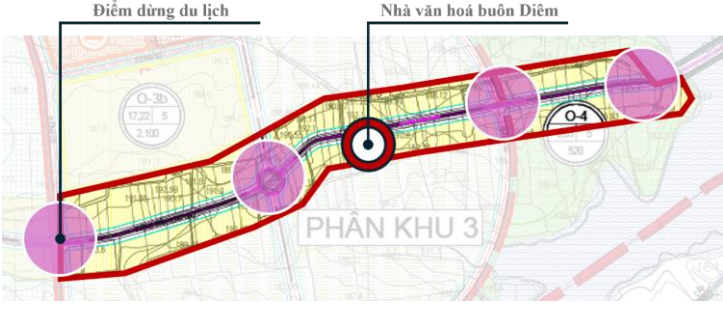
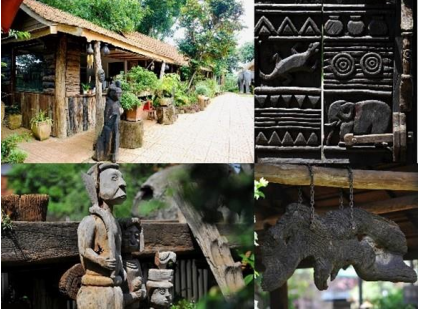
- + Công trình cơ quan: Mật độ xây dựng 40%-60%. Tầng cao tối đa 5 tầng
- + Công trình thương mại dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa 40%. Tầng cao tối đa 10 tầng
- + Công trình y tế: Mật độ xây dựng 40%-50%. Tầng cao tối đa 4 tầng
- + Công trình văn hóa: Mật độ xây dựng tối đa 40%. Tầng cao tối đa 4 tầng
- + Công trình giáo dục: Mật độ xây dựng 40%-60%. Tầng cao tối đa 4 tầng

Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: đối với khuyến khích kết hợp với các chức năng thương mại dịch vụ, cải tạo chỉnh trang các hạng mục đã xuống cấp. Khuyến khích xây dựng hiện che nắng kết hợp ghế ngồi mang hình thức kiến trúc hiện đại.

Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: Đối với bến xe hiện hữu cần tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác Các khu vực xung quanh đảm bảo kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện, kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

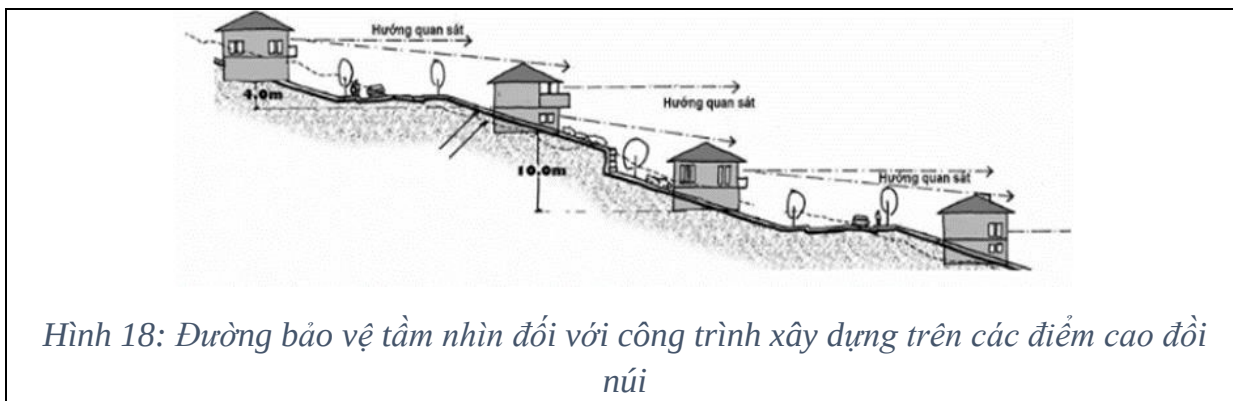
	
Hình 14 Minh hoạ hình thức và màu sắc mái hiên của các công trình nhà ở có kết hợp thương mại	Hình 15: Minh hoạ hiên che nắng kết hợp ghế ngồi

Khu vực có ý nghĩa về văn hoá: Với các công trình xuống cấp cần cải tạo chỉnh trang nhưng vẫn mang các nét kiến trúc bản địa. Tầng cao trong khu vực từ 2-6 tầng. Khuyến khích hình thành các điểm dừng du lịch dọc theo chiều dài của buôn Diêm. Trên vỉa hè tại các trục kết nối vào buôn Diêm sử dụng các loại vật liệu khác nhau, các tác phẩm nghệ thuật, kiến trúc, điêu khắc mang bản sắc văn hoá của người Ê Đê nhằm tăng tạo tính định hướng.

	
Hình 16 Minh hoạ tổ chức các điểm dừng du lịch cho khu vực	Hình 17: Minh hoạ sử dụng vật liệu, tác phẩm điêu khắc và màu sắc mang bản sắc người Ê đê

b) Khu vực ngoài trung tâm thị trấn

Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: tránh xây dựng phân tán. Chiều cao các công trình được xây dựng sao cho trên mặt cắt dọc địa hình khu vực và công trình, bố cục công trình phải bám theo độ dốc địa hình và hài hòa với cảnh quan vùng đồi.



Các khu trung tâm công cộng: cải tạo và chỉnh trang các công trình có dấu hiệu xuống cấp, khuyến khích sử dụng hàng rào cây xanh thay vì tường bê tông nhằm cải thiện tầm nhìn. Đảm bảo hệ thống cây xanh trên các tuyến đường có công trình công cộng xuyên suốt; không được trồng ở các đoạn bo, chuyển giao làn để đảm bảo an toàn. Bố trí vạch qua đường, các gờ giảm tốc nhằm hạn chế tốc độ tại khu vực trường học

Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: Đối với công trình bến xe định hướng: bố trí kết hợp với các chức năng khác như thương mại dịch vụ, showroom, khu dịch vụ bảo dưỡng xe, kho kí gửi,...hình khối công trình hiện đại, màu sắc tươi sáng mang tính dẫn hướng, tổ chức phân luồng giao thông ra vào bến khoa học. Đảm bảo quy mô bãi đỗ xe. Đối với khu vực dân cư xung quanh khuyến khích tổ chức các loại hình kinh doanh dịch vụ phù hợp dưới sự kiểm soát chặt chẽ của chính quyền địa phương, tránh tình trạng lấn chiếm, chèo kéo gây tắc nghẽn khu vực ra vào bến.

Các khu vực cửa ngõ đô thị: khuyến khích tổ chức khu vực cửa ngõ theo cấu trúc không gian mở, trồng cây xanh tạo vườn hoa, bố trí công trình kiến trúc hoặc biểu tượng của đô thị tạo điểm nhấn có tính thẩm mỹ và nghệ thuật cao, thể hiện được bản sắc văn hóa của khu vực.

2.3 Các yêu cầu khác do cấp có thẩm quyền quy định

Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù hàng năm được rà soát để bổ sung, điều chỉnh danh mục và nội dung quản lý khi có yêu cầu.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

Trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, các yêu cầu quản lý kiến trúc, những khu vực, địa điểm có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan đô thị cần ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng, cụ thể như sau:

- + Khu vực công viên cây xanh ven hồ trung tâm
- + Khu vực 2 bên trục đường Trần Hưng Đạo
- + Khu vực 2 bên trục đường Lê Lợi
- + Khu vực 2 bên trục đường Lương Văn Chánh

(Sơ đồ thể hiện vị trí lập thiết kế đô thị riêng xem chi tiết tại Phụ lục XI kèm theo Quy chế này)

4. Các tuyến phố, khu vực chính đô thị ưu tiên chỉnh trang:

Các tuyến phố ưu tiên chỉnh trang: bao gồm các chính có vai trò liên khu vực gồm:

- + Khu 1: Trục đường Trần Hưng Đạo (Đoạn từ Cầu đến QL.29)
- + Khu 2: Trục đường Trần Phú (Toàn bộ tuyến)
- + Khu 3: Trục đường Hai Bà Trưng (Toàn bộ tuyến)
- + Khu 4: Trục đường Hồ Xuân Hương (Toàn bộ tuyến)
- + Khu 5: Trục đường Nguyễn Huệ (toàn bộ tuyến)
- + Khu 6: Trục đường Nguyễn Trãi (Toàn bộ tuyến)
- + Khu 7: Trục đường Nguyễn Văn Trỗi (Toàn bộ tuyến)
- + Khu 8: Trục đường Hoàng Văn Thụ (Toàn bộ tuyến)

Khu vực ưu tiên chỉnh trang:

- + Ưu tiên cải tạo, chỉnh trang, hạ tầng ngầm đường dây kỹ thuật
- + khu vực mà các tuyến đường đã có quy định mặt cắt trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các công trình kiến trúc khi xây dựng phải tuân thủ theo quy định và các tiêu chuẩn xây dựng, quy định liên quan khác.
- + khu vực mà các tuyến phố chưa có quy định trong quy hoạch chung hoặc quy hoạch chi tiết chưa được duyệt. Các công trình xây dựng tiếp giáp mặt đường phải thực hiện theo quy định tại quy chế này và tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, quy định liên quan.
- + Hè phố, đường đi bộ được xây dựng đồng bộ, phù hợp về vật liệu, cao độ, màu sắc các trục đường. Đảm bảo an toàn cho người đi bộ, cần kết hợp sử dụng thêm các loại vật liệu có tính định hướng, nhận biết để đảm bảo an toàn cho người khuyết tật.

Điều 5: Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

1. Các loại công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc:

Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I theo Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ và Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/06/2021 của Bộ Xây dựng;

Cầu trong đô thị từ cấp II trở lên;

Công trình biểu tượng, công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của đô thị hoặc các công trình có yêu cầu đặc thù: tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của thị trấn;

Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị, tại vị trí cửa ngõ và trên các tuyến đường chính của thị trấn;

Công trình có tầng cao trên 8 tầng hoặc có chiều cao từ 28m trở lên trên toàn thị trấn (được quy định tại Phụ lục II Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021);

Việc tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc được thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Các công trình cụ thể cần phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

Bến xe mới tại ngã giao tuyến tránh từ Buôn Thô với tuyến đường QL.29 thuộc phân khu 6 theo Quy hoạch chung.

Khởi công trình thương mại dịch vụ thuộc đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị hồ trung tâm được phê duyệt tại Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL: 1/500 khu đô thị hồ trung tâm.

(Sơ đồ thể hiện vị trí công trình cần tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc xem chi tiết tại Phụ lục IV kèm theo Quy chế này)

CHƯƠNG II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

Điều 6: Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan

1. Định hướng chung

1.1 Về không gian tổng thể đô thị

Trên cơ sở đồ án quy hoạch chung thị trấn Hai Riêng được chia thành 07 phân khu với các chức năng như sau:

- + Phân khu 1: Khu vực trung tâm hành chính giữ vai trò là “hạt nhân” của toàn đô thị thị trấn Hai Riêng
- + Phân khu 2: Khu vực tập trung phát triển mở rộng đất ở kết hợp thương mại dịch vụ, cập nhật mở rộng trung tâm thị trấn về phía Tây Bắc.
- + Phân khu 3: Khu vực đồng bào Buôn Diêm, quy hoạch phát triển khu ở mới gắn kết với khu dân cư hiện hữu.
- + Phân khu 4: Khu vực hồ trung tâm; không gian cây xanh cảnh quan xung quanh hồ
- + Phân khu 5: Gồm khu phố 4, khu phố 3, khu phố 2, khu phố 1, Buôn Thô, một phần Buôn Hai Riêng
- + Phân khu 6: Gồm khu phố 7, khu phố 8, khu phố 9 và khu phố 10
- + Phân khu 7: Khu vực nhà đồng bào thuộc Buôn Diêm và Buôn Bách

1.2 Về kiến trúc

a) Định hướng chung cho công trình kiến trúc toàn thị trấn:

Kiến trúc các công trình phải tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong đồ án quy hoạch chung được duyệt, có sự đầu tư tương xứng về thiết kế và xây dựng, để trở thành các tài sản đô thị có giá trị lâu dài. Khuyến khích xây dựng các công trình kiến trúc mới có sự kết hợp các giá trị từ văn hoá, lịch sử nhằm lưu giữ và giữ gìn văn hoá địa phương góp phần phát triển cho thị trấn.

Kiến tạo không gian cảnh quan công cộng ở nhiều cấp độ khác nhau. Đảm bảo hài hoà và không ô nhiễm đối với môi trường, góp phần tăng tỷ lệ mảng xanh cho thị trấn

Đảm bảo tầng cao công trình đúng theo quy hoạch chung. Dựa trên nguyên tắc tổ chức không gian đô thị theo hệ thống các tuyến, điểm, diện công trình xây dựng và căn cứ vào điều kiện tự nhiên, hiện trạng xây dựng, quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, thảm cỏ, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài,...

Công trình kiến trúc cần đáp ứng việc nâng cao sức khỏe thể chất, các điều kiện vệ sinh dịch tễ như có hành lang thông gió tự nhiên cho đô thị và công trình, không gian xanh dành cho thư giãn, không gian mặt nước, thiết kế giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị, giải pháp giảm tiếng ồn đô thị.

b) Định hướng kiến trúc cho khu trung tâm:

Nhà công sở, công trình thể thao, văn hoá, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu dân cư đô thị phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quy hoạch,... Kiến trúc phải căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết rác thải, lưu thông trong giao thông cơ giới.

Công trình xây dựng mới cần đảm bảo hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh và không gian ven các trục đường. Xây dựng bộ mặt cho đô thị.

Hạ tầng kỹ thuật phải được đầu tư xây dựng đồng bộ, bảo đảm kết nối khu vực trung tâm với hệ thống giao thông công cộng.

c) Định hướng kiến trúc cho khu vực nông nghiệp thuộc đô thị:

Các công trình kiến trúc thuộc khu vực nông nghiệp khi xây dựng cần tránh ảnh hưởng đến các vùng canh tác nông nghiệp trên diện rộng của thị trấn Hai Riêng. Đồng thời bảo vệ và phát huy giá trị sản xuất của khu vực, hướng đến phát triển công nghệ cao, đảm bảo an ninh lương thực và vai trò thoát nước mặt cho đô thị.

Khuyến khích xây dựng các công trình kiến trúc theo hướng sinh thái. Kết hợp trồng trọt và chăn nuôi gia súc.

d) Định hướng kiến trúc cho khu vực hiện hữu:

Các khu làng xóm hiện hữu được cải tạo theo hướng bổ sung, cải tạo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tránh làm mất đi không gian cấu trúc truyền thống. Lựa chọn một số tuyến đường chính phù hợp để cải tạo chỉnh trang và mở rộng mặt cắt để ô tô có thể ra vào thuận tiện và nối liên thông với các công trình công cộng đô thị.

Mở rộng giao thông thôn xóm, cải tạo và xây mới rãnh thoát nước, xây dựng hệ thống chiếu sáng đi kèm với hệ thống cấp điện sinh hoạt. Khu vực chăn nuôi gia súc gia cầm cần bố trí và chăn nuôi hợp vệ sinh hoặc đưa ra phương án chuyển ra ngoài khu dân cư không ảnh hưởng tới không gian sinh sống.

Cải tạo, nâng cấp về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật để cải thiện và nâng cao môi trường sống cho người dân.

Giữ gìn và bảo vệ các loại hình công trình kiến trúc đặc trưng của người đồng bào thiểu số phân bố ở các Buôn tại thị trấn Hai Riêng.

Khuyến khích xây dựng thêm các công trình phúc lợi công cộng như công viên, công trình giáo dục, y tế,... và các công trình thương mại dịch vụ quy mô nhỏ để phục vụ khu dân cư.

Hạn chế chuyển đổi chức năng nhà ở sang thương mại dịch vụ trên những trục đường không phải thương mại dịch vụ và không bảo đảm công năng phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

Hạn chế tăng cao xây dựng trong khu dân cư, hạn chế xây dựng các công trình nhà ở cao tầng (>6 tầng) và các công trình thương mại dịch vụ quy mô lớn trên các

khu đất nhỏ hơn 500 m², trên tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 9,5m trong các khu dân cư hiện hữu.

Nghiêm cấm xây dựng các công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở tạm bợ trong khu vực.

Công trình xây dựng mới cần đảm bảo hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh, tương xứng với không gian trục đường, đóng góp vào việc hình thành bộ mặt kiến trúc cho đô thị.

e) Định hướng kiến trúc cho khu vực phát triển mới:

Xây dựng mới các công trình thương mại dịch vụ với mục đích phát triển kinh tế, xã hội cho khu vực. Ngoài ra cần phải cân đối hài hoà với các khu vực xung quanh như các công trình kiến trúc của người đồng bào dân tộc thiểu số. Khuyến khích kết hợp các giá trị văn hoá, địa phương vào trong thiết kế các công trình kiến trúc mới.

Thực hiện theo quy chế quản lý của từng dự án, cụ thể:

- + Bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.
- + Dành quỹ đất hợp lý để bố trí tái định cư trong dự án khu đô thị mới;
- + Dự trữ quỹ đất phát triển theo quy hoạch để xây dựng các công trình công cộng khác
- + Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo việc tuân thủ theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

2. Định hướng cụ thể

2.1 Về không gian cảnh quan đô thị

a) Không gian mở, công viên cảnh quan xung quanh hồ trung tâm:

Các khu vực công viên công cộng không được xây dựng các công trình kiên cố. Chỉ được phép xây dựng các công trình không kiên cố hoặc bán kiên cố như các công trình mái che, công trình phục vụ, chòi nghỉ, ...

Đối với khu vực công viên ven hồ trung tâm, đảm bảo việc quản lý, giữ gìn sạch sẽ cảnh quan hồ, ven hồ luôn sạch đẹp.

Đảm bảo các vấn đề thoát nước mặt và hạn chế tác động đến môi trường.

Hạn chế việc bê tông hoá bề mặt, tôn trọng và giữ gìn cảnh quan sinh thái hiện hữu

Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) trong khu vực công viên công cộng không quá 5% và mật độ xây dựng gộp (brut-tô) trong khu vực công viên chuyên đề không quá 25%. Tầng cao xây dựng các công trình không vượt quá 2 tầng.

Đối với các khu vực tích hợp thương mại dịch vụ nên mang hình thức kiến trúc hiện đại, có sức hút tạo điểm nhấn và đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, vui chơi, giải trí của người dân đồng thời thu hút du lịch.

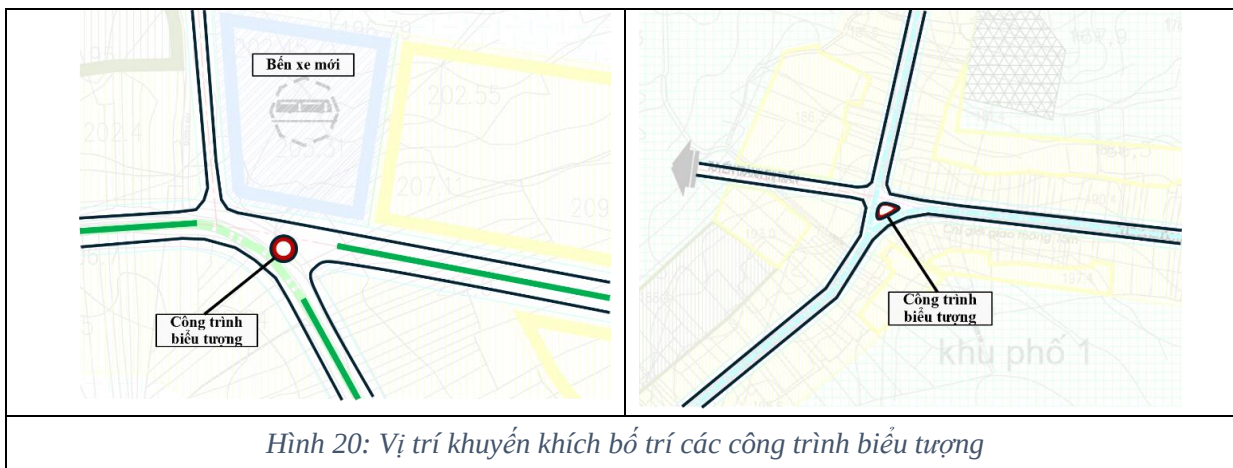
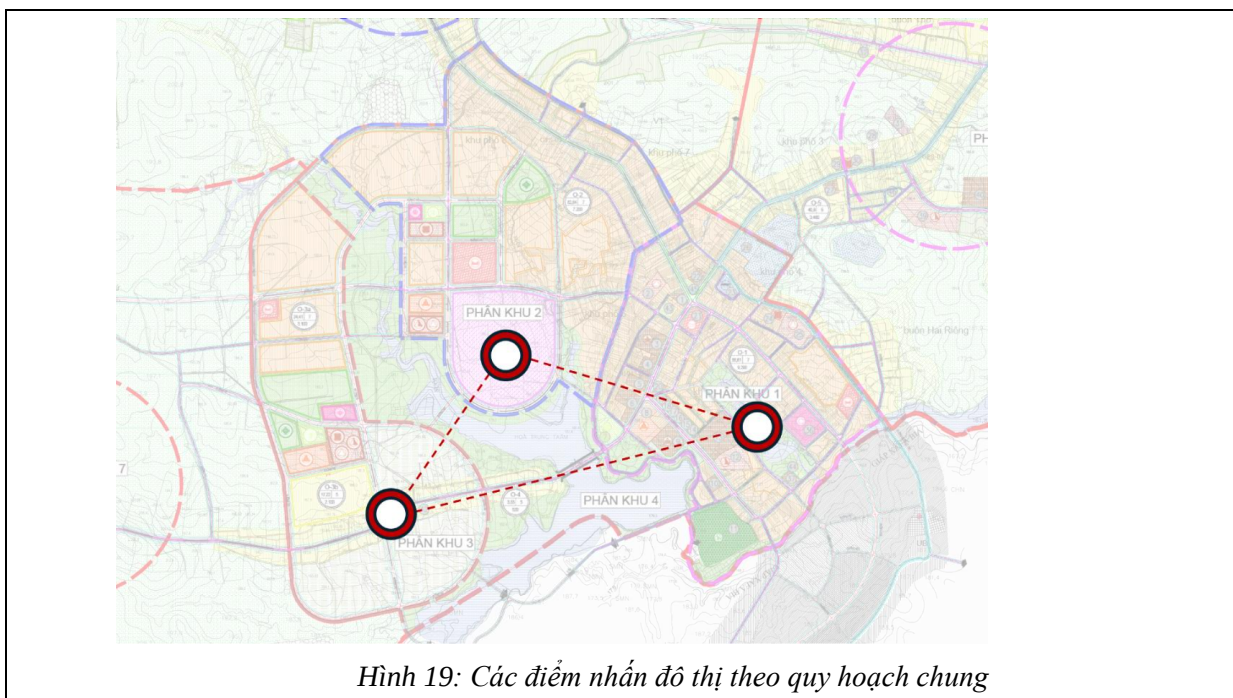
b) Các điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

Gồm các công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng, công trình biểu tượng tại vị trí cửa ngõ, các công trình được tổ chức thi tuyển.

Xây dựng phù hợp theo quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được duyệt, đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành, tuân thủ quy định pháp luật xây dựng, đảm bảo công trình xây dựng có kiến trúc đặc sắc và phù hợp với bản sắc văn hoá đặc trưng của thị trấn.

Đối với không gian các khu vực điểm nhấn không lắp đặt các biển quảng cáo với mục đích thương mại riêng mà làm che chắn tầm nhìn gây ảnh hưởng tới giao thông và mỹ quan đô thị

Tôn trọng và bảo vệ cảnh quan tự nhiên, việc tôn tạo và xây dựng mới phải đảm bảo không làm biến đổi các cảnh quan tự nhiên có giá trị, cảnh quan tạo bản sắc của đô thị. Nghiêm cấm các hoạt động thay đổi cảnh quan tác động xấu đến môi trường tự nhiên, môi trường sinh thái.



2.2 Về kiến trúc

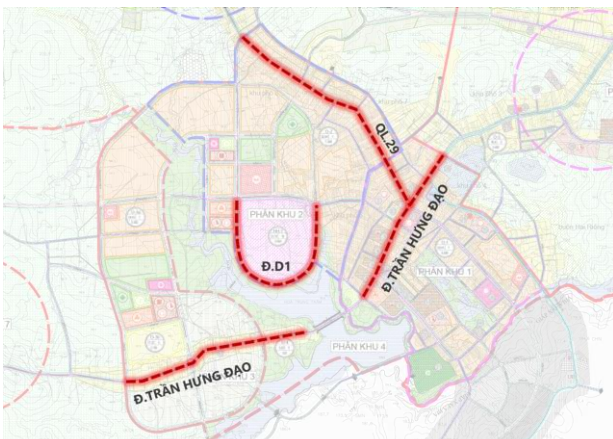
a) Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực:

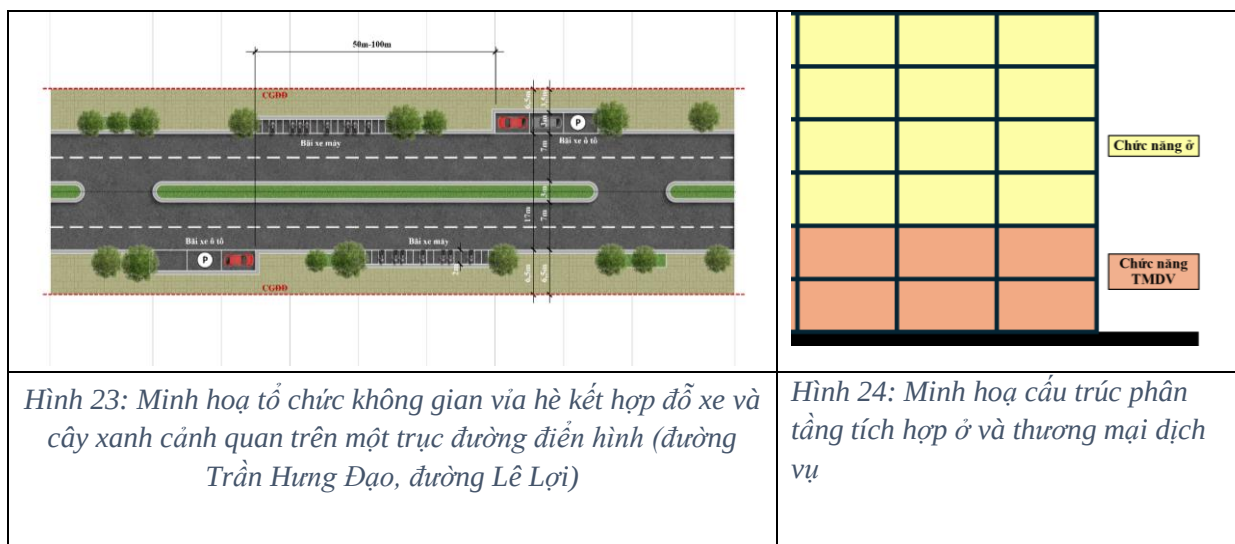
Không gian kiến trúc tuân thủ theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được duyệt; Các công trình xây dựng 02 bên tuyến đường phải đáp ứng các chỉ tiêu quy hoạch như cao độ, san nền, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng, mục đích sử dụng đất,... các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

Mặt đứng chính các công trình hướng trực tiếp về trục đường tiếp giáp. Khuyến khích xây dựng các công trình theo lối kiến trúc hiện đại, kết hợp các giá trị bản sắc dân tộc. Màu sắc và vật liệu xây dựng công trình nên sử dụng màu sắc đa dạng, hài hoà, không phản cảm phù hợp với không gian xung quanh. Đảm bảo công trình xây dựng phù hợp mỹ quan đô thị, đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn và bền vững trong quá trình sử dụng.

Khuyến khích hình thành các dải cây xanh và tổ chức các băng ghế ngồi dọc các tuyến phố. Ngoài ra có thể tạo ra các bãi đậu xe dọc các trục đường. Các khu vực đỗ xe dọc các trục đường nên bố trí so le, khoảng cách giữa 2 khu vực đỗ xe ô tô từ 50m-100m. Ngoài ra nên kết hợp thêm việc trồng các cây xanh dọc trên tuyến đường tăng mỹ quan cho thị trấn Hai Riêng.

Đối với các công trình kiến trúc dọc trục đường Lê Lợi (QL.29) khuyến khích kết hợp kinh doanh, thương mại, dịch vụ. Cho phép sử dụng một phần vỉa hè để kinh doanh, buôn bán nhưng phải tuân thủ các quy định theo quy chế quản lý kiến trúc này (xem hình 17, Mục 2.2, Điều 4 quy chế này).

	
Hình 21: Minh họa tổ chức không gian vỉa hè trên các trục đường chính	Hình 22: : Sơ đồ các tuyến đường có thể áp dụng tổ chức không gian vỉa hè như hình trên



Hình 23: Minh họa tổ chức không gian vỉa hè kết hợp đỗ xe và cây xanh cảnh quan trên một trục đường điển hình (đường Trần Hưng Đạo, đường Lê Lợi)

Hình 24: Minh họa cấu trúc phân tầng tích hợp ở và thương mại dịch vụ

b) Khu vực hiện hữu

Các công trình dân cư hiện hữu tập trung chủ yếu dọc theo QL29 và dọc các trục đường chính trong thị trấn như: đường Trần Hưng Đạo, đường Lê Lợi, đường Trần Phú được định hướng mở rộng quỹ đất phát triển cho các khu dân cư và được quy hoạch thêm các công trình công cộng đảm bảo phục vụ cho người dân. Các khu vực này sẽ phát triển theo mô hình nhà ở có một khoảng sân phía trước với mật độ xây dựng thấp kết hợp sản xuất vừa tạo động lực phát triển cho đô thị vừa đảm bảo sản xuất kinh doanh, không ảnh hưởng chung cho các khu vực này.

Cần chỉnh trang hoàn chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo mật độ xây dựng phù hợp theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành và quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt.

Khuyến khích chỉnh trang, xây dựng mới đối với các công trình nhà ở dịch vụ thương mại. Với các công trình nhà ở hiện hữu, giữ theo hiện trạng của công trình.

c) Khu vực đô thị mới

Các khu vực phát triển đô thị mới về không gian kiến trúc cảnh quan đô thị được quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Về khoảng lùi tối thiểu cho công trình, mật độ xây dựng tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

Đường giao thông phải đảm bảo chiều rộng thông thủy 1 làn xe tối thiểu 3,5m và chiều cao thông thủy tối thiểu 4,5m. Ngoài ra cần phải đảm bảo bán kính quay đầu xe.

Cần đảm bảo có quy chuẩn, tiêu chuẩn trong công tác phòng cháy chữa cháy

Điều 7; Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc

1. Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc

Được xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc của địa phương; đặc thù điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa, phong tục tập quán, các giá trị kiến trúc truyền thống của địa phương; sử dụng vật liệu và kỹ thuật truyền thống.

Dấu ấn truyền thống được chuyển tải thông qua các biểu hiện đa dạng của kiến trúc đô thị, với tính chất gắn kết, tương tác với đường phố trong tổ chức không gian.

Cần kế thừa, tiếp thu và phát huy các trường phái kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc quốc tế qua nhiều thời kỳ, tạo nên một môi trường kiến trúc khá đa dạng và phức tạp với nhiều hạng mục khác nhau từ nhà ở đến các công trình kiến trúc công cộng.

2. Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa, việc sử dụng kỹ thuật, vật liệu để đáp ứng các yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc

Công trình kiến trúc và không gian kiến trúc công cộng phải hài hòa, thân thiện, đáp ứng các hoạt động cộng đồng. Gắn với thói quen sinh hoạt của người dân Thành phố như gặp mặt trao đổi tin tức, trò chuyện tại các không gian công cộng, các nơi chốn mang tính cộng đồng cao, ngắm nhìn đường phố, thích hòa mình với thiên nhiên.

Sử dụng đa dạng các loại vật liệu từ các vật liệu truyền thống, phổ biến như gạch, đá, xi măng, thép, kính, gỗ. đến các vật liệu đặc trưng như đá mài, đá rửa hay các vật liệu hiện đại như nhựa composite, vật liệu in 3D..

Hình thức thiết kế, chi tiết trang trí công trình kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc; không gây phản cảm; không mang tính chất bạo lực, đòi trụy. Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới.

Đối với các kiến trúc công cộng như tượng đài, quảng trường, trạm giao thông công cộng... và các tiện ích đô thị, ưu tiên sử dụng các hình ảnh, chi tiết kiến trúc bản địa thân thuộc, sử dụng các vật liệu thân thiện với người sử dụng, phù hợp điều kiện khí hậu và có khả năng tái chế cao.

Ưu tiên sử dụng các vật liệu địa phương, có sẵn. Khuyến khích sử dụng vật liệu tái chế, vật liệu thân thiện môi trường trong việc xây dựng, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc. Hạn chế sử dụng các vật liệu hấp thụ nhiệt cao, các bề mặt có độ phản xạ lớn.

Điều 8: Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

1. Xác định một số hình thái không gian kiến trúc đô thị với đặc điểm nổi bật góp phần tạo nên bản sắc riêng cho đô thị

Nổi bật là hệ thống hồ trung tâm của thị trấn, kết hợp với cảnh quan của hồ làm trọng tâm để phát triển không gian kiến trúc đô thị. Không gian kiến trúc đặc trưng với quy mô vừa và nhỏ, mật độ thấp, công trình kiến trúc gắn với sân vườn. Ngoài ra kết

hợp với không gian kiến trúc hiện đại mật độ cao dọc theo các tuyến đường trục chính khu trung tâm đô thị mới và khu đô thị hiện trạng cải tạo chỉnh trang.

Không gian kiến trúc mang nét đặc trưng của người dân tộc Ê Đê sinh sống tại buôn Diêm cũng là một trong những khu vực góp phần tạo nên bản sắc riêng cho thị trấn.

2. Xác định các khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị

Thị trấn Hai Riêng hiện nay chưa có các công trình kiến trúc có giá trị được cấp tỉnh, cấp quốc gia công nhận. Tuy nhiên trong quá trình xây dựng và phát triển thị trấn Hai Riêng ở các giai đoạn tiếp theo, cần tiến hành rà soát, đánh giá các công trình hiện có trên địa bàn và nghiên cứu đầu tư xây dựng mới các công trình mang tính biểu tượng đạt các tiêu chí theo quy định, trình các cơ quan có thẩm quyền thẩm định và công nhận.

Tuy chưa được công nhận thuộc các khu vực bảo tồn nhưng buôn Diêm (được huyện Sông Hinh và Sở văn hoá thể thao và du lịch Phú Yên chọn xây dựng điểm buôn văn hóa, du lịch từ năm 2014 và đến tháng 6/2016 được công nhận là buôn văn hóa, du lịch) cũng nên được xem xét vào diện bảo tồn, giữ gìn các nét văn hoá, kiến trúc của người đồng bào Ê Đê tại thị trấn.

Điều 9: Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình

1. Công trình công cộng

1.1 Quy định chung

a) Mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng thuần tối đa 40%; Công trình hiện hữu cải tạo: Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; Công trình hiện hữu, cải tạo: Mật độ xây dựng giữ nguyên hiện trạng.

b) Khoảng lùi

Công trình hiện hữu chưa cải tạo: khoảng lùi công trình theo hiện trạng.

Công trình xây dựng mới: Tùy theo chiều cao công trình, bề rộng lộ giới đường và các yếu tố liên quan để xác định khoảng lùi xây dựng. Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (cấp khu vực trở lên) được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định tại bảng 2.7 Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình theo QCVN 01:2021/BXD

Khuyến khích tăng khoảng lùi tạo không gian mở tích hợp khuôn viên cây xanh trước công trình, giảm mật độ xây dựng tăng mật độ cây xanh.

c) Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình

Tuân thủ quy định về khoảng cách phòng cháy chống cháy giữa các công trình được quy định tại Phụ lục E (Quy định) Khoảng cách phòng cháy chống cháy (QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình).

Các tuyến đường phục vụ xe chữa cháy tiếp cận công trình phải có bề rộng $\geq 3,5\text{m}$; mọi công trình đều được thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

d) Hình thức kiến trúc:

Không thay đổi mục đích sử dụng đất các công trình được xác định trong quy hoạch đô thị, quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt.

Kiến trúc công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các đặc điểm về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực và hài hòa với cảnh quan khu vực. Có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường.

Khuyến khích áp dụng các công nghệ mới trong kiến trúc công trình, hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm năng lượng.

e) Không gian ngoài công trình:

Công trình xây dựng không được vi phạm ranh giới. Không bộ phận nào của công trình kiến trúc kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống) được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh.

1.2 Quy định cụ thể đối với các công trình công cộng của thị trấn:

a) Công trình trụ sở, cơ quan, hành chính:

MĐXD: Theo quy định chung đối với các công trình công cộng của thị trấn tại điều này

Tầng cao: Tối đa 5 tầng

Kiến trúc: Trang nghiêm, khang trang, tạo thành quần thể kiến trúc tiêu biểu cho khu vực trung tâm hành chính – chính trị. Quy mô công trình phải phù hợp với công năng, đảm bảo ba bộ phận: bộ phận làm việc; bộ phận công cộng và kỹ thuật; bộ phận phụ trợ và phục vụ. Bố trí thuận lợi cho người dân, kể cả người khuyết tật tiếp cận sử dụng, thuận tiện cho giao tiếp cộng đồng và các cơ quan liên quan.

Đối với các trụ sở cơ quan ngành, văn phòng đại diện doanh nghiệp, tổ chức được bố trí đất tại khu trung tâm hành chính, các tuyến giao thông chính của thị trấn Hai Riêng. Chủ đầu tư dự án xây dựng công trình có văn bản đề xuất quy mô xây dựng đến Cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch để cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng và cấp chứng chỉ quy hoạch làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

b) Công trình y tế:

MĐXD: Theo quy định chung đối với các công trình công cộng của thị trấn tại điều này

Tầng cao: tối đa 4 tầng

Kiến trúc: đảm bảo phù hợp với yêu cầu sử dụng, bố trí dây chuyền hoặc động hợp lý, đảm bảo nguyên lý sạch bản một chiều. Sử dụng vật liệu bền vững,

tường sơn hoặc vét vôi; cửa sổ bằng panô hoặc chớp có hoa sắt bảo vệ chống được xâm nhập của côn trùng. Cửa đi có khuôn, panô gỗ, nhôm hoặc sắt, đảm bảo an toàn, bền vững. - Được bố trí loại hình dịch vụ liên quan, đáp ứng yêu cầu của người dân đến cơ sở y tế sử dụng dịch vụ chăm sóc sức khỏe, có sự kiểm soát của các cơ quan chức năng có liên quan.

c) Công trình dịch vụ thương mại, sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp khác:

MDXD: Theo quy định chung đối với các công trình công cộng của thị trấn tại điều này

Tầng cao: tối đa 10 tầng

Kiến trúc: đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, giao thông tiếp cận thuận tiện. Phải có bãi xe trong khuôn viên lô đất (ngoài trời hoặc mái che) phù hợp với quy mô công trình. Khuyến khích bố trí tích hợp không gian mở với khuôn viên cảnh quan công trình. Khuyến khích thay thế tường rào, hàng rào phía trước công trình thành bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí tạo cảnh quan. Nếu có hàng rào, phải bảo đảm độ rộng tối thiểu 75%.

d) Công trình văn hoá, thể dục thể thao:

MDXD: Theo quy định chung đối với các công trình công cộng của thị trấn tại điều này

Tầng cao: tối đa 4 tầng

Kiến trúc: Diện tích quảng trường phía trước công trình phải lớn, đảm bảo cho hoạt động đông người và không gian tổ chức vườn hoa, cây xanh, đài phun nước tạo cảnh quan quanh công trình. Trung tâm văn hóa – thể dục thể thao phải có ít nhất hai cổng ra vào cho người đi bộ và xe máy, ô tô. Khuyến khích hình thái kiến trúc kết hợp với các nét văn hoá riêng của địa phương. Sử dụng các vật liệu ngoài công trình đồng bộ với không gian kiến trúc xung quanh.

2. Công trình nhà ở

2.1 Quy định chung cho các công trình nhà ở

Tuân thủ theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được duyệt.

Tuân thủ theo QCVN 01:2021 về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Tuân thủ quyết định 43/2021/QĐ-UBND (về Ban hành quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh phú yên)

Tuân thủ quyết định 46/2024/QĐ-UBND (về Ban hành quy định điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên)

Tuân thủ quyết định 38/2018/QĐ-UBND (về Sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh phú yên ban hành kèm theo quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 và quy định diện tích kích thước cạnh thửa đất tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh phú yên ban hành kèm theo quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 06/11/2014 của UBND tỉnh Phú Yên)

Tuân thủ quyết định 25/2021/QĐ-UBND (về Sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; quy định diện tích, kích thước cạnh thửa đất tối thiểu được phép tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh).

TCVN 9411: 2012 về Nhà ở liên kế

Quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ: theo Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP của Chính phủ.

2.2 Quy định đối với các công trình nhà ở

a) Quy định chung đối với các công trình nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp mục đích dân dụng khác

Cốt nền xây dựng: Phù hợp với cao độ nền xây dựng theo đồ án quy hoạch chung thị trấn Hai Riêng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

Quy định về mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế, nhà ở riêng lẻ quy định theo Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) theo QCVN 01:2021/BXD

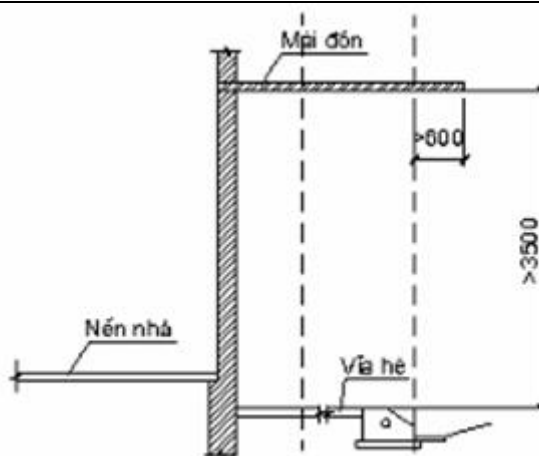
Quy định về tầng cao: ≤ 6 tầng.

Quy định về mái đón, mái hè phố:

Được phép làm mái đón, mái hè phố từ độ cao trên 3,5m của nhà tính từ mặt vỉa hè. Bộ phận nhô ra của mái đón, mái hè phố cách mép vỉa hè $\leq 0,6m$, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m. Không được xây dựng cột trên vỉa hè.

Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh hay các vật thể kiến trúc khác.

Phần dưới cùng của sê-nô, máng nước, mái bằng và phần đưa ra của các loại mái dốc phải cách mặt vỉa hè tối thiểu là 3,5m



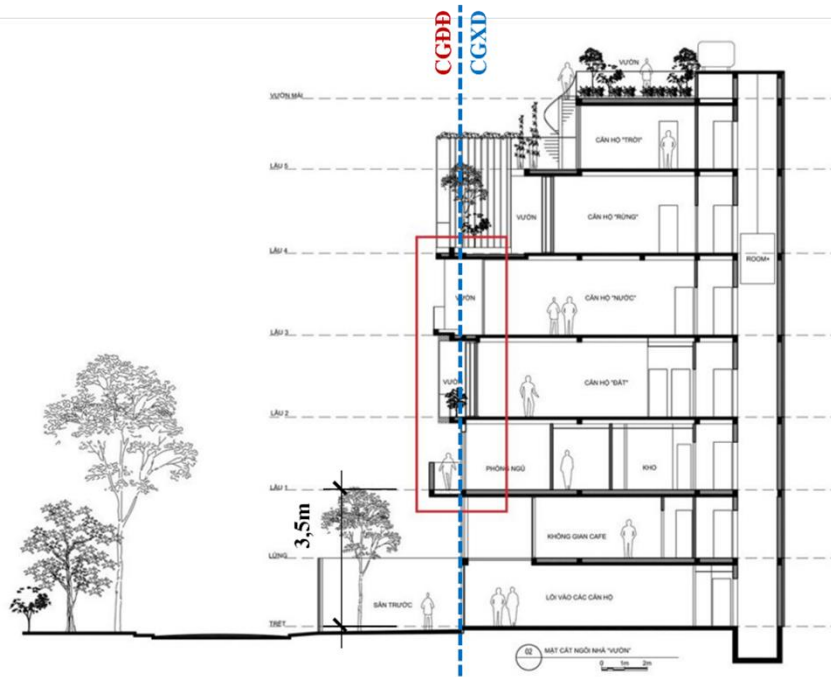
Hình 25: Độ vươn ra cho phép của mái đón, mái hè phổ

Quy định về cao độ nền nhà, bậc thềm, vệt dất xe, bồn hoa ở mặt tiền nhà:

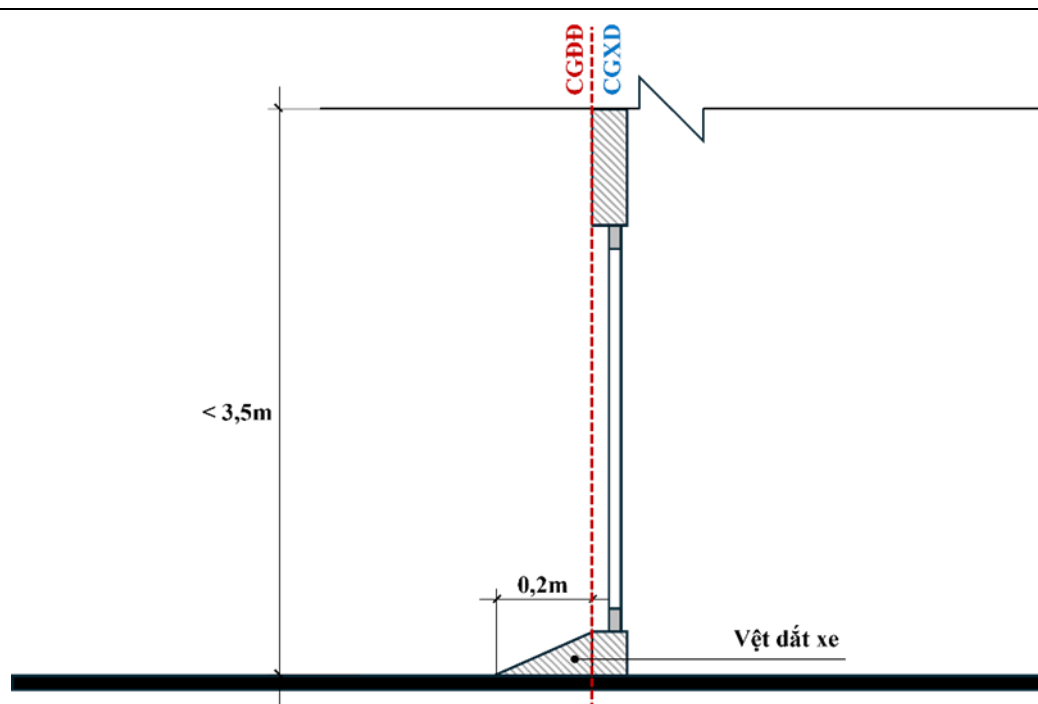
Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 150mm. Vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường tối thiểu là 300mm. Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:

+ Mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây: Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan; Từ độ cao trên 1,0m (tính từ mặt vỉa hè), các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ 0,2m. Bậc thềm, vệt dất xe cũng được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ 0,2m.

+ Trong khoảng cách từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m: Tất cả các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., trừ mái đón, mái hè phổ) được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ, nhưng phải đảm bảo độ vươn ra không được lớn hơn giới hạn được quy định của mái đón, mái hè phổ, đồng thời phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực.



Hình 26: Khoảng cách tối thiểu được đưa ban công ra ngoài trong trường hợp chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ trùng nhau



Hình 27 Khoảng cách được vượt qua chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong khoảng cao độ dưới 3,5m

Khoảng cách được vượt qua chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Trong khoảng cao độ dưới 3,5m

- + Không có bộ phận nào của công trình vượt quá chỉ giới đường đỏ

+ Các bộ phận của công trình như bậc thềm, vệt dãi xe, bậc cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà được phép vượt quá chỉ giới xây dựng.

Quy định về độ vươn ra của ban công:

Đối với những ngôi nhà có ban công giáp đường thì vị trí độ cao và độ vươn ra của ban công phải phù hợp với Quy hoạch đô thị được duyệt và quy định tại Quy chế.

Mặt dưới cùng của ban công phải cao hơn mặt vỉa hè tối thiểu là 3,5m.

Trường hợp đường (hoặc ngõ/hẻm) có hệ thống đường dây điện đi nổi thì khi xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện

Độ vươn ra của ban công đối với nhà ở liên kế mặt phố phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới và không lớn hơn các kích thước quy định trong độ vươn tối đa của ban công theo bảng 2 TCVN 9411:2012

Quy định về cửa thoát nạn, bảng quảng cáo, màu sắc mặt ngoài nhà:

Cửa thoát nạn: Từ tầng 2 trở lên phải có ít nhất 01 cửa đi hoặc cửa sổ có kích thước tối thiểu 80cmx80cm để thoát nạn khi cần thiết. Trường hợp có song bảo vệ thì song bảo vệ không được làm cố định, phải mở ra được bằng bản lề hay ổ khóa.

Bảng hiệu, bảng quảng cáo không được che kín cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối và đường thoát nạn, lối phòng cháy, chữa cháy.

Không sử dụng màu đen làm màu chủ đạo bên ngoài công trình

Những khu vực trong đô thị không được phép xây nhà ở liên kế:

Trong khuôn viên có các công trình công cộng như: trụ sở cơ quan, công trình thương mại, dịch vụ, cơ sở sản xuất.

Khu vực đã có quy hoạch ổn định, nếu xây dựng nhà ở liên kế phải có cơ quan có thẩm quyền phê duyệt

b) Quy định đối với các công trình nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp mục đích dân dụng khác trong các khu ở hiện hữu

Quy định về khoảng lùi:

Đối với những công trình nhà ở hiện hữu, chưa cải tạo: khoảng lùi giữ nguyên theo hiện trạng.

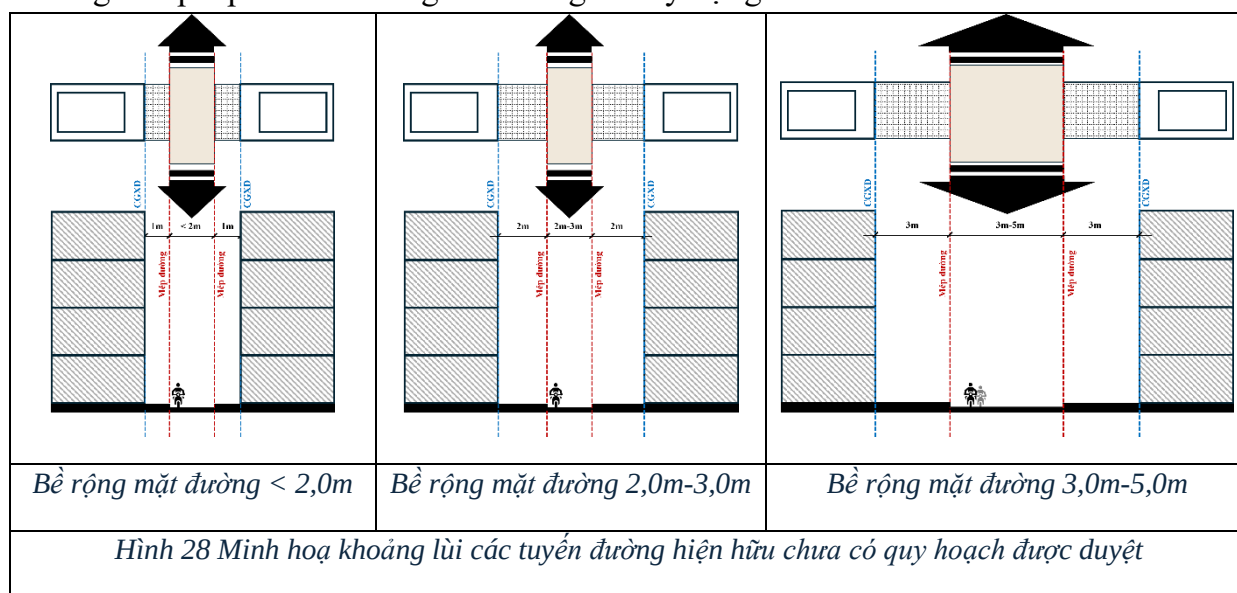
Các tuyến đường hiện hữu đã có quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Quản lý theo quy hoạch được duyệt.

Các tuyến đường hiện hữu chưa có quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt:

+ Bề rộng mặt đường < 2,0m: khoảng lùi 1,0m tính từ mép ngoài rãnh dọc sang hai bên (bề rộng mặt đường bắt buộc rộng 4m đảm bảo phòng cháy chữa cháy). Không cho phép ban công đua ra khỏi chỉ giới xây dựng.

+ Bề rộng mặt đường 2,0m - 3,0m: khoảng lùi 2,0m tính từ mép ngoài rãnh dọc sang hai bên để (bề rộng mặt đường bắt buộc rộng 4m đảm bảo phòng cháy chữa cháy). Không cho phép ban công đua ra khỏi chỉ giới xây dựng.

+ Bề rộng mặt đường 3,0m - 5,0m: khoảng lùi 3,0m tính từ mép ngoài rãnh dọc sang hai bên để (bề rộng mặt đường bắt buộc rộng 4m đảm bảo phòng cháy chữa cháy). Cho phép ban công đua ra khỏi chỉ giới xây dựng (theo Bảng 2, khoản 6.4.4.2 tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012) nếu lòng đường >6m. Nếu lòng đường <6m không cho phép đua ban công khỏi chỉ giới xây dựng.

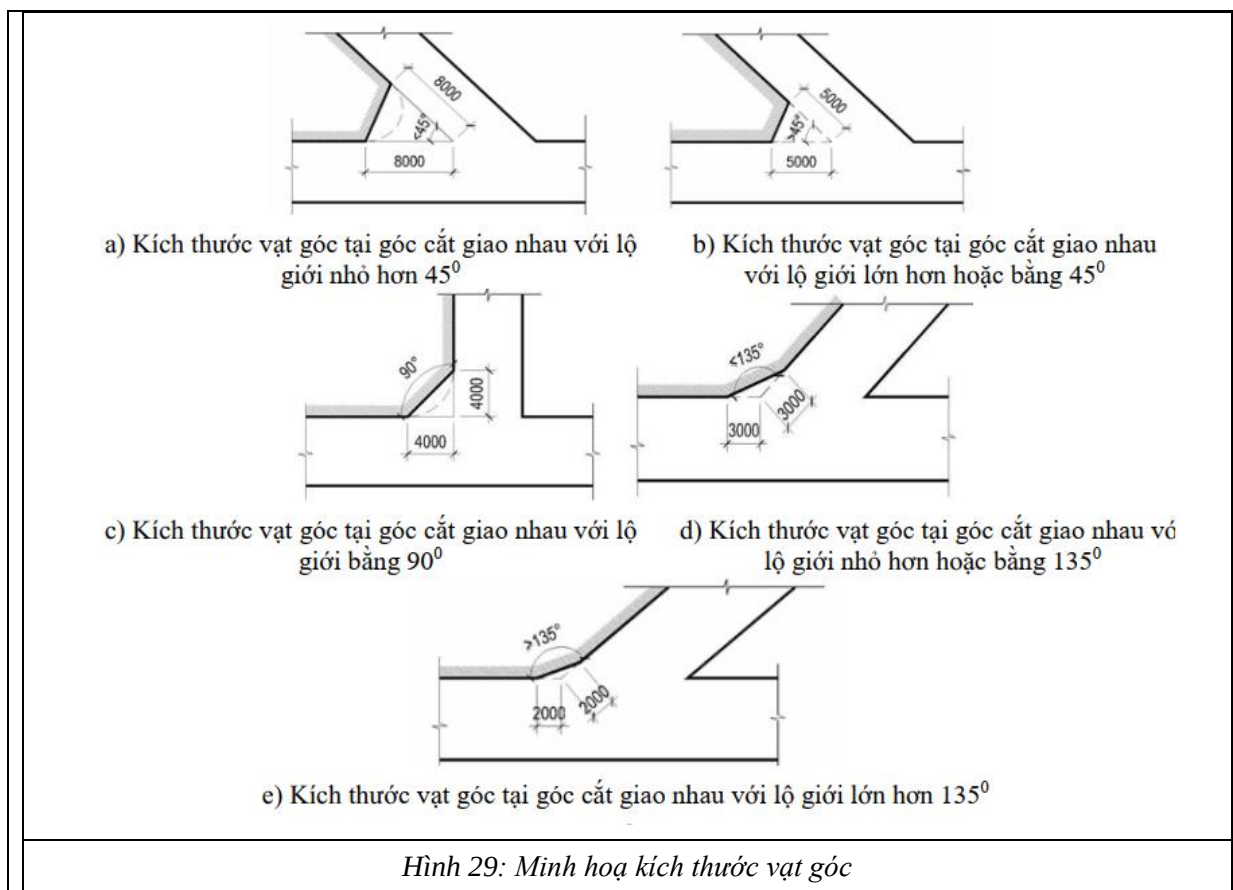


Xây dựng nhà ở tại vị trí góc phố:

Các công trình nhà ở có vị trí ở các góc phố cần phải được vật góc để đảm bảo an toàn trong giao thông tại các nút giao. Về kích thước vật góc tuân thủ theo Bảng 1, khoản 5.3 tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012

Bảng 1: Kích thước vật góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới theo bảng 1, khoản 5.3 TCVN 9411:2012

Góc cắt giao với lộ giới	Kích thước vật góc (m)
Nhỏ hơn 45 ⁰	8,0x8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45 ⁰	5,0x5,0
90 ⁰	4,0x4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng 135 ⁰	3,0x3,0
Lớn hơn 135 ⁰	2,0x2,0



Quy định về tách, nhập thửa đất:

Không được xây dựng mới (tạm/kiên cố) nếu phần đất dự kiến xây dựng công trình vi phạm 1 trong 3 yếu tố sau: Diện tích thửa đất $< 15\text{m}^2$; Chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu $< 4\text{m}$ sau khi đã trừ khoảng lùi theo quy định.

Nếu thửa đất dự kiến xây dựng công trình có diện tích từ 15m^2 đến $< 40\text{m}^2$ đồng thời các cạnh $\geq 3\text{m}$: được xây dựng không quá 03 tầng.

Quy định về diện tích xây dựng công trình nói trên không áp dụng đối với trường hợp tách thửa đất. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

Quy định đối với nhà ở xây dựng tạm, nhà bán kiên cố:

Nhà tạm, nhà bán kiên cố nằm trong khu đô thị mới có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt và đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền, không được xây dựng mới, sửa chữa làm thay đổi quy mô, kết cấu công trình và diện tích sử dụng; chỉ sửa chữa nhỏ (như chống dột, thay nền, vách ngăn).

Nhà trong khu đô thị mới đã có quy hoạch chi tiết được duyệt nhưng chưa triển khai, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: Được xem xét cấp Giấy phép xây dựng tạm có thời hạn khi có yêu cầu.

Quy định đối với các công trình xây dựng xen cấy vào các công trình cũ:

Công trình xây cây mới vào nhà cũ không thuộc các dự án có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: thực hiện theo quy định đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng.

Công trình nhà dân mới xây xen cây vào nhà cũ thuộc các dự án có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: thực hiện theo quy định trong quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

Mọi công trình xây xen cây vào nhà cũ, khi thi công xây dựng phải có biện pháp che chắn, chống đỡ đảm bảo an toàn tuyệt đối cho các công trình xung quanh.

c) Quy định đối với các công trình nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp mục đích dân dụng khác trong các khu vực quy hoạch chưa triển khai

Thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đồng thời đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại (khoản 33 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng) thì được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

Trường hợp thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo.

Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ thuộc trường hợp quy định tại các mục nói trên tại điều này và đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo.

Trường hợp sau 03 năm kể từ ngày công bố kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố mà không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được quyền đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại khoản 33 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

Không được tách thửa và thay đổi chức năng khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép.

Các tuyến đường trong các khu vực chưa có quy hoạch được triển khai bắt buộc phải đảm bảo lòng đường trên 7m.

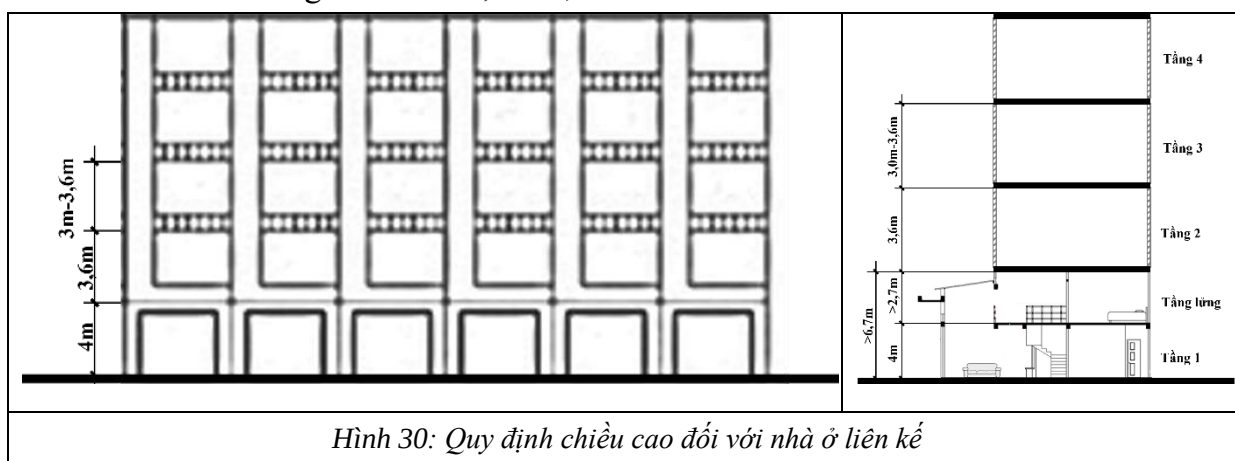
d) Quy định đối với nhà ở liên kế, nhà phố liên kế

Quy định về mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế quy định theo Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) theo QCVN 01:2021/BXD

Quy định về tầng cao: ≤ 6 tầng.

Thông nhất chiều cao các tầng trong một tuyến đường như sau:

- + Tầng 1: Chiều cao là 4m (Nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng lửng $\geq 2,7$ m). Chiều cao tối đa đối với các công trình có tầng 1 và lửng là 6,7m.
- + Tầng 2: Chiều cao là 3,6m
- + Từ tầng 3 trở lên: 3,0m-3,6m.

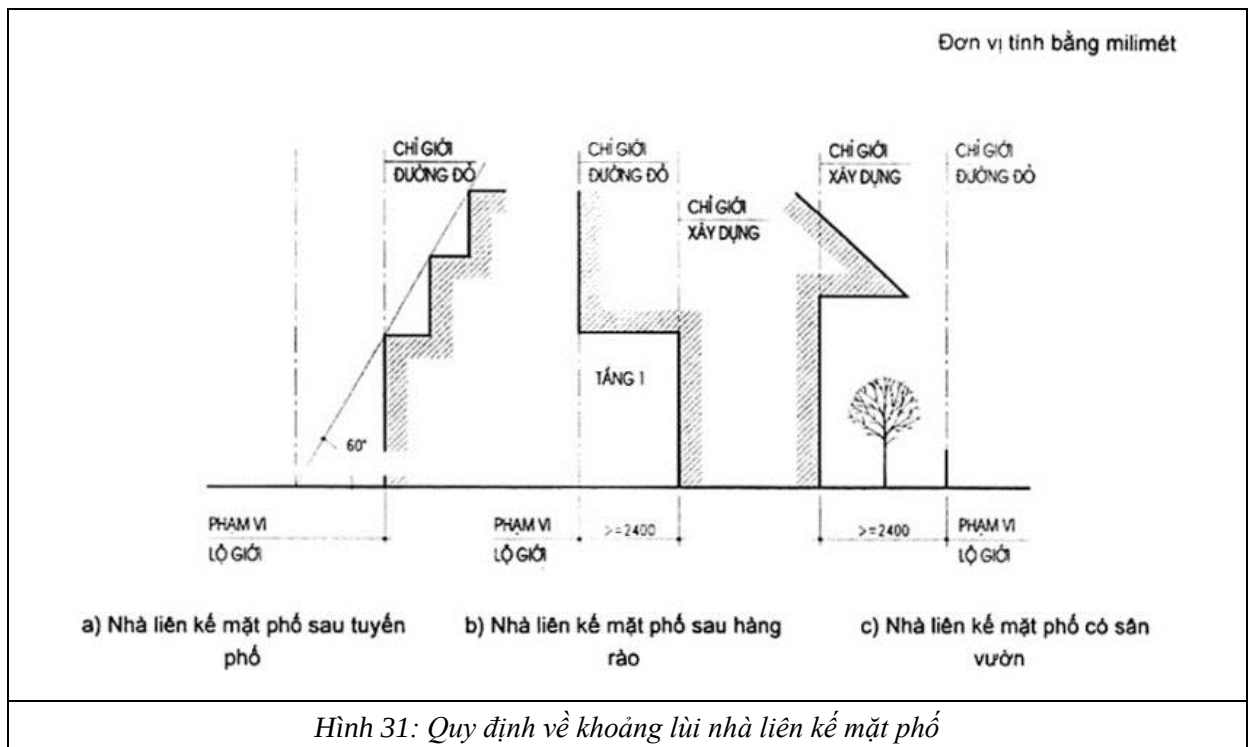


Trong một dãy nhà liên kế nếu cho phép có độ cao khác nhau thì chỉ được phép xây cao hơn tối đa 02 tầng so với tầng cao trung bình của cả dãy. Độ cao tầng một phải đồng nhất.

Quy định về khoảng lùi:

- Nhà ở liên kế xây dựng tuân thủ chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ. Các khu vực có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Tuân thủ các quy định của quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị riêng được duyệt.

- Khoảng lùi tối thiểu của mặt tiền của nhà ở liên kế so với chỉ giới đường đỏ phụ thuộc chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, được xác định theo quy định về quy hoạch xây dựng



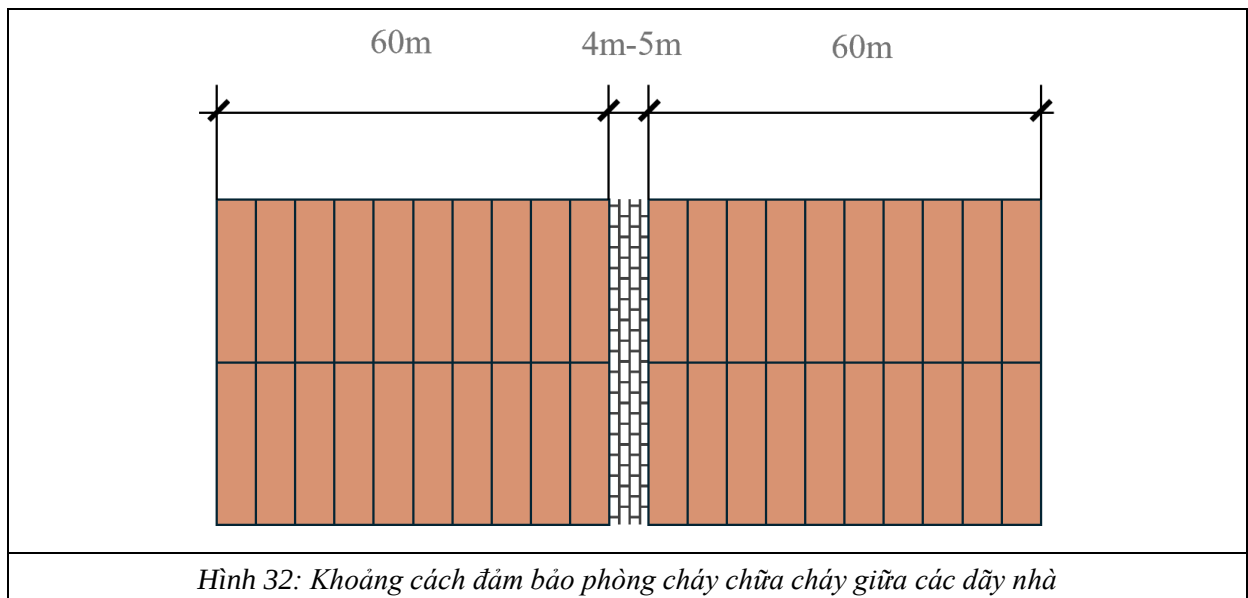
Quy định về kiến trúc công trình:

Việc xây dựng mới, cải tạo nhà liên kế đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị, phải hài hòa theo tổng thể kiến trúc của tuyến phố và phải đảm bảo mỹ quan riêng của công trình.

Thiết kế công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị của khu vực được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Chiều cao của nhà ở liên kế có thể được thiết kế theo quy định tại TCVN 9411:2012

Thiết kế mặt đứng cho một dãy nhà ở liên kế phải đảm bảo các nguyên tắc sau: Có số tầng và cao độ các tầng như nhau trong một dãy nhà; Có hình thức kiến trúc hài hòa và mái đồng nhất trong một khu vực; Có màu sắc đồng nhất cho cả dãy nhà; Thống nhất khoảng lùi và hình thức hàng rào cho một dãy nhà; Có hệ thống kỹ thuật hạ tầng thống nhất; Chiều dài của một dãy nhà ở liên kế $\leq 60\text{m}$ (một dãy nhà thường có từ 10-12 căn). Trong một đoạn phố có thể có nhiều dãy nhà khác nhau; Giữa các dãy nhà phải bố trí đường ngăn với chiều rộng 4,0m-6,0m đảm bảo phòng cháy chữa cháy.

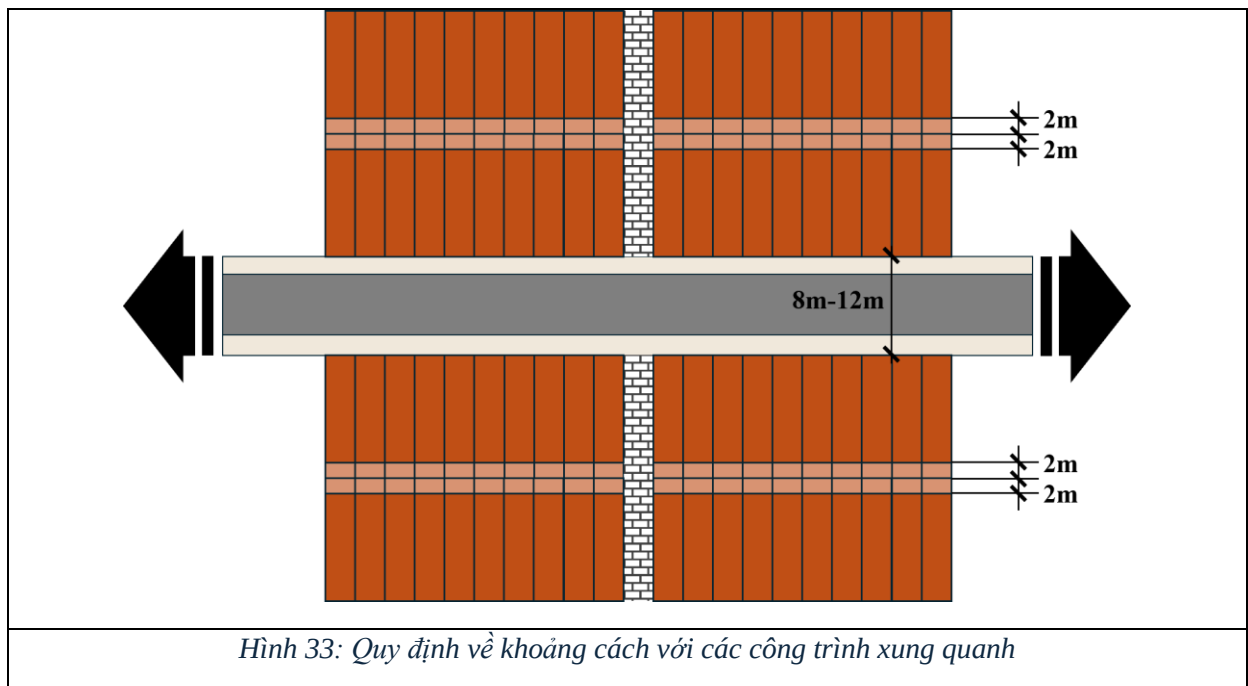


Quy định về khoảng cách và quan hệ với công trình bên cạnh:

Các cánh cửa ở độ cao từ mặt hè đến 2,5m khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

Khoảng cách giữa hai mặt tiền của hai dãy nhà liên kế mặt phố từ 8,0m đến 12,0m. Phần đất trống giữa hai dãy nhà không được xây chen bất cứ công trình nào. Mặt bên của nhà liên kế mặt phố tiếp giáp với phần đất trống được mở cửa sổ và ban công.

Trường hợp hai dãy nhà liên kế quay lưng vào nhau: phải đảm bảo khoảng cách $\geq 2,0\text{m}$ (ngoài chỉ giới xây dựng) để bố trí đường ống kỹ thuật dọc theo nhà. Mặt sau của hai dãy nhà liên kế được phép mở cửa đi, cửa sổ và cửa thông gió ở độ cao $> 2,0\text{m}$ so với sàn nhà. Ranh giới giữa hai dãy nhà nếu cần có thể xây tường kín cao $> 2,0\text{m}$. (Nếu có sân sau thì không cần áp dụng)



Quy định về hàng rào:

Hàng rào không được xây dựng vượt ngoài ranh giới đất kể cả móng và có chiều cao tối đa 2,6m; phần xây dựng đặc $\leq 0,6\text{m}$.

Khuyến khích xây dựng hàng rào thoáng hoặc hàng rào cây bụi.

Quy định về cây xanh trong khuôn viên:

Khuyến khích trồng các loại cây xanh phía trước nhà tạo không gian sinh động cho đô thị.

Đối với các công trình xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ cho phép đặt các chậu cây lấn ra ngoài phạm vi của chỉ giới đường đỏ tối đa 0,2m (như hình 45 điều này)

e) Quy định đối với biệt thự, nhà vườn

Áp dụng các quy định dưới đây đối với các lô đất có diện tích trên 120m², và có bề rộng mặt tiền lô đất không nhỏ hơn 10m.

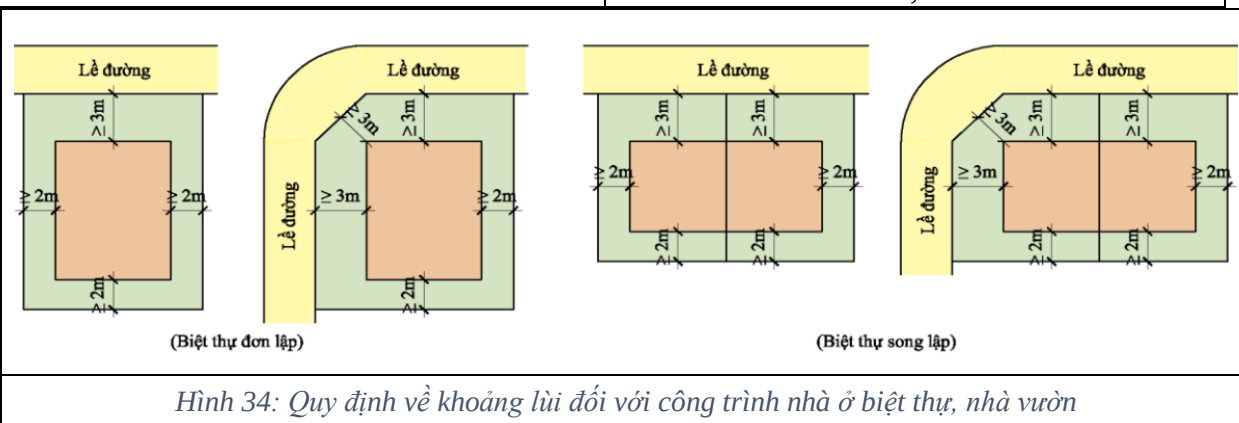
MDXD: Tối đa: 50%

Tầng cao: Tối đa 3 tầng

Khoảng lùi: Khoảng lùi tối thiểu của các công trình nhà ở biệt thự, nhà vườn tuân thủ theo bảng sau:

Bảng 2: Khoảng lùi tối thiểu của nhà ở biệt thự, nhà vườn

Lộ giới đường (m)	Khoảng lùi tối thiểu (m)
< 6	2,4
6-16	3
16-24	4,5
>24	6,0



Không gian cây xanh khuôn viên: Tỷ lệ cây xanh trong khuôn viên các công trình nhà ở biệt thự, nhà vườn tối thiểu là 20%.

Quy định về kiến trúc công trình:

Nhà biệt thự, nhà vườn cần thiết kế kết hợp với sân vườn, cây xanh, theo xu hướng hiện đại nhưng vẫn đảm bảo gắn kết giá trị truyền thống trong sử dụng màu sắc, chất liệu công trình; khuyến khích sử dụng mái ngói, màu sắc trang nhã.

Đối với khu vực đô thị mới, dự án đầu tư khu nhà ở biệt thự, nhà vườn có quy định hình dáng kiểu mẫu, màu sắc, vật liệu sử dụng công trình thì quản lý theo quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Có ít nhất 3 mặt nhìn ra sân hoặc vườn; có sân vườn, hàng rào và lối ra vào riêng biệt, kết nối đường chính khu vực, đường phố chính; hệ thống thoát nước được đấu nối vào hệ thống chung của đô thị.

3. Công trình công nghiệp

3.1 Quy định về chỉ tiêu xây dựng

Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng : tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

Chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật:

Tầng cao, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, cao độ nền xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt và các quy định

Khoảng lùi công trình đảm bảo yêu cầu phòng cháy, chữa cháy theo quy định hiện hành và tối thiểu phải đạt:

- + Khoảng lùi so với lộ giới đường: tối thiểu 6m.
- + Khoảng lùi so với ranh giới đất xung quanh: tối thiểu 4m.
- + Khoảng cách li vệ sinh: đảm bảo theo quy định của Luật bảo vệ môi trường

3.2 Quy định về kiến trúc cảnh quan

Kiến trúc kho tàng, nhà máy, xí nghiệp và các công trình phụ trợ đảm bảo phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường, bảo đảm thông thoáng và lấy sáng tốt, giao thông tiếp cận thuận lợi

Khuyến khích xây dựng với khoảng lùi lớn với lộ giới, tận dụng các khoảng lùi công trình, sân vườn để trồng cây xanh có tán lớn, thảm cỏ, nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện vi khí hậu và tạo các không gian kết nối con người cho môi trường sản xuất công nghiệp.

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, tổ chức hài hòa không gian , cảnh quan khu vực,.

Về hình thức kiến trúc: Kiến trúc đẹp, hài hòa về tỉ lệ. Kích thước, quy mô, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình tương đồng với khu vực với kiến trúc khu vực xung quanh, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc

Về tổ chức không gian: đáp ứng nhu cầu tập trung đông người và có giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh

Việc quản lý công trình:

- + Nghiêm cấm mọi thay đổi về mục đích, phạm vi đất đai vốn có của bản thân công trình tôn giáo
- + Nghiêm cấm quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo
- + Tu bổ, cải tạo sửa chữa nhằm đảm bảo các công trình kiến trúc bền vững an toàn và đáp ứng yêu cầu sử dụng vốn có của công trình. Trong quá trình xem xét đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình tôn giáo hiện hữu cần có bước đánh giá rà soát giá trị để xem xét, tránh trường hợp các công trình kiến trúc có giá trị bị tháo dỡ không mong muốn.

5. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị...

Lựa chọn địa điểm xây dựng: phải phù hợp với quy hoạch được duyệt; phù hợp với nội dung tượng đài, với các hoạt động vinh danh của người địa phương đối với sự kiện, nhân vật lịch sử, phải đảm bảo diện tích xây dựng, không gây ra những ảnh hưởng tiêu cực về mặt cảnh quan, môi trường, tâm linh. Xem xét đến khả năng kết hợp phát triển du lịch như một ưu tiên cho quá trình lựa chọn địa điểm

Lựa chọn phương án kiến trúc: Thực hiện thi tuyển phương án kiến trúc, làm mô hình để trưng bày lấy ý kiến rộng rãi cộng đồng trước khi quyết định chọn phương án thiết kế thi công. Các tiêu chí lựa chọn bao gồm:

Tiêu chí về nghệ thuật: đạt giá trị thẩm mỹ cao, tạo ra được ngôn ngữ điêu khắc hoành tráng, kết hợp dân tộc và hiện đại, khắc họa được tâm hồn, tính cách, tư tưởng của từng nhân vật, sự kiện và gợi được sức sống luôn luôn sáng tạo đổi mới, đa phong cách;

Tiêu chí về kĩ thuật: Chất liệu xây dựng phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương. Quy mô, kiểu dáng và các chi tiết tranh khắc trên tượng đài phải hài hòa với không gian, cảnh quan xung quanh, tạo điểm nhấn, gây ấn tượng đẹp

Quá trình thi công xây dựng: Có sự phối hợp giữa kiến trúc sư công trình và các chuyên gia thuộc các lĩnh vực như cảnh quan, điêu khắc, kĩ thuật kết cấu,... để tạo ra một công trình chất lượng

Quản lí: Giữ gìn các công trình tượng đài, công trình kỉ niệm hiện trạng với nguyên dạng ban đầu cùng với cảnh quan khu vực. Có kế hoạch chỉnh trang, nâng cấp đối với công trình và cảnh quan xung quanh nếu có dấu hiệu xuống cấp. Nghiêm cấm quảng cáo, xây dựng công trình lấn chiếm không gian tượng đài. Khuyến khích tổ chức các sự kiện tại khu vực tượng đài, tuy nhiên phải có sự xin phép bằng văn bản

Điều 10: Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

1. Vĩa hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...)

Trên bề mặt hè phố trồng cây xanh, bố trí hệ thống cấp điện, cấp thông tin, lắp đặt các bảng chỉ dẫn. Phần ngầm hè phố là hệ thống công trình cấp, thoát nước, đường ống kỹ thuật, việc xây dựng công trình trên hè phố phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cao độ mặt hè phố cao hơn cao độ mặt đường trung bình khoảng 15 cm đến 25 cm, tiếp giáp mặt đường và hè phố là bo vỉa hoặc đường dốc $\leq 30\%$, mặt hè phố sử dụng các

vật liệu phù hợp đảm bảo chống trơn trượt đúng tiêu chuẩn quy định. Xung quanh gốc cây xanh được xây bo chiều cao tối đa $\leq 0,3\text{m}$ so với mặt hè phố;

Trên hè phố, lòng đường: Nghiêm cấm xây dựng bậc bệ, bậc thềm lên xuống nhà, xây dựng công trình tạm, lắp dựng biển quảng cáo, che chắn, dựng lều quán, bày bán hàng hóa, làm hạn chế tầm nhìn, ảnh hưởng giao thông và mỹ quan đô thị;

Việc thi công lắp đặt các công trình ngầm trong đường hè phố, phải được cấp giấy phép xây dựng theo quy định hiện hành của pháp luật (trừ trường hợp công trình được miễn giấy phép xây dựng), đồng thời phải có biện pháp thi công bảo đảm an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và hoàn trả mặt đường, hè phố đúng nguyên trạng ban đầu;

Đảm bảo sự tiếp cận an toàn và thuận tiện trong điều kiện sử dụng bình thường và khi có sự cố cho tất cả các đối tượng kể cả người khuyết tật;

Việc sử dụng tạm hè phố để phục vụ xây dựng công trình, việc cưới, việc tang theo đúng quy định của cơ quan có thẩm quyền nhưng phải đảm bảo trật tự an toàn giao thông, mỹ quan đường phố;

Bảng hiệu, quảng cáo, pa-nô tuyên truyền: Việc quảng cáo tuyên truyền bằng hình thức pa-nô, băng-rôn trên các dải phân cách, hè phố các đường phố, đảm bảo tuân thủ theo Luật Quảng cáo và các quy định hiện hành khác của pháp luật.

2. Hệ thống cây xanh đường phố

Tuân thủ theo Chương VI quyết định số 26/2020/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên về Ban hành quy định về quản lý hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Phú Yên

3. Bến bãi đường bộ; cảng hàng không; bến đường thủy; đường sắt đô thị

3.1 Đối với bến bãi đường bộ

a) Bến xe

Xung quanh ranh giới bến xe xây dựng hàng rào thoáng cao không quá 2m, phần chân cho phép xây đặc và cao tối đa 60cm

Bến xe được xây dựng theo quy hoạch, chỉ tiêu chính thiết kế bến xe ô tô công cộng theo Thông tư 24/2010/TT-BGTVT ngày 31/8/2010 của Bộ Giao thông vận tải

b) Bãi đỗ xe công cộng

Trong các khi đô thị mới phải dành đất để bố trí chỗ để xe, ga-ra. Trong khu công nghiệp, kho tàng phải bố trí bãi đỗ xe, ga-ra có xưởng sửa chữa

Bãi đỗ xe chờ hàng hóa phải bố trí gần chợ, ga hàng hóa, các trung tâm thương mại và các công trình khác có yêu cầu vận chuyển lớn;

Bãi đỗ xe công cộng ngầm hoặc nổi phải bố trí gần các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, đảm bảo khoảng cách đi bộ không vượt quá 500m; phải được kết nối liên thông với mạng lưới đường phố

Trong các khu đô thị hiện hữu, cải tạo, cho phép bố trí bãi đỗ xe ô- tô63 con ở những đường phố có chiều rộng phần xe chạy lớn hơn yêu cầu cần thiết

Đảm bảo an ninh, an toàn, vị trí, quy mô bãi đỗ xe tuân thủ theo quy định của quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết đã được duyệt;

Bãi đỗ xe phải chú ý tới môi trường, kết hợp trồng cây bóng mát, hạn chế tác động của diện tích mặt bê tông lớn tới công trình xung quanh, khuyến khích sử dụng bề mặt có thấm nước, theo hướng hạ tầng xanh;

Các vị trí đỗ xe nên được sơn kẻ để dễ nhận biết;

Sử dụng các biện pháp lát nền có khả năng thấm thấu nước mưa và tạo cảnh quan

Khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe song song, chiều rộng làn đỗ xe tối thiểu là 2,5m và không lớn quá 3,5m;

Không được thiết kế làn đỗ xe tại khu vực gần nút giao. Phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu trước nút giao cắt là 6m.

c) Điểm dừng xe buýt, bến xe buýt

Vị trí, quy mô tuân thủ quy định của quy hoạch chung đô thị đã được duyệt; đảm bảo khả năng tiếp cận với các khu vực có nhu cầu sử dụng lớn như nhà ga, trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, các điểm tập trung dân cư.

3.2 Đối với bến bãi, giao thông đường thủy

Phương án quy hoạch cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp sông, suối hạn chế thay đổi và thu hẹp dòng chảy; quy hoạch hệ thống giao thông, cầu phù hợp với hệ thống sông, suối hiện trạng. Tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành về quản lý sông, suối

Bố trí đầy đủ biển báo chỉ dẫn theo đúng quy định tại vị trí dễ quan sát, nhận biết để tàu thuyền được lưu thông dễ dàng, neo đậu đúng theo chỉ dẫn.

4. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật (khu đô thị mới; khu đô thị cũ, đô thị cải tạo)

Tuân thủ theo quyết định số 26/2020/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên về Ban hành quy định về quản lý hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Phú Yên

+ Công trình đường dây (Đường dây điện, điện thoại, thông tin, truyền hình cáp, internet trên không,...) mỗi loại dây phải tập hợp thành tổ hợp dây được lắp đặt trên các trụ đỡ đảm bảo độ thẳng, khoảng cách các loại dây dẫn theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành;

+ Hệ thống cấp nước: Phải tuân thủ vị trí và yêu cầu kỹ thuật về hướng, tuyến, cao độ các hạng mục công trình của hệ thống cấp nước theo đồ án đã được phê duyệt;

+ Hệ thống thoát nước: Nước mưa trong khu vực công trình phải được thoát vào hệ thống cống, rãnh thu nước trong công trình rồi chảy vào đường cống của

khu vực. Đối với các công trình nằm giáp các trục đường có xây dựng hệ thống giếng thoát nước mưa thì phải thoát nước mưa vào các giếng này. Hệ thống cống rãnh bên trong công trình phải được đầu nối vào đường cống gần nhất. Hệ thống thoát nước phải tiêu thoát nhanh, không ú đọng gây ô nhiễm môi trường; phải được xây dựng thuận tiện cho công tác duy tu bảo dưỡng. Giếng thăm, giếng thu, miệng xả thiết kế theo tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành;

5. Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị

Cột ăng-ten thu, phát sóng của các tổ chức, doanh nghiệp phải được xây dựng, lắp đặt phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành được duyệt, đảm bảo khoảng cách an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật. Việc xây dựng, lắp đặt các công trình cột ăng-ten, trạm thu phát sóng nhằm mục đích thương mại phải thực hiện đúng theo nội dung giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp. Không lắp đặt các ăng-ten thu phát sóng trên các đường phố chính, khu vực bảo tồn, các khu vực công cộng như chợ, trường học, bệnh viện, trên mái nhà, sân thượng các công trình nhà ở và công trình công cộng khác

Các công trình viễn thông công cộng, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng được lắp đặt trên hè phố, đường phố phải được bố trí theo quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố, có kiểu dáng đẹp, màu sắc hài hoà, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ, lối ra vào nhà ở, văn phòng làm việc, cơ sở dịch vụ thương mại, đảm bảo tầm nhìn được thông suốt.

6. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

Tuân thủ theo quyết định số 26/2020/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên về Ban hành quy định về quản lý hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Phú Yên

Công trình cấp nước xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa phục vụ sinh hoạt cho người dân thị trấn, các công trình công cộng, dịch vụ - thương mại, tưới cây, rửa đường, dùng cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp, khu công nghiệp tập trung và nước dùng cho chữa cháy,...phải đảm bảo đáp ứng yêu cầu, kỹ thuật, áp lực, chất lượng nước theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, hạn chế rò rỉ thất thoát nước

Công trình thoát nước, vệ sinh trong đô thị là hệ thống cống ngầm, mương xây đầy tẩm đan và các hố ga thu nước xây dựng theo tiêu chuẩn kỹ thuật có cao trình và độ dốc phù hợp, đáp ứng nhu cầu thoát nước cho các khu vực nội thị và ngoại thị

Nước thải khu công nghiệp, bệnh viện, cơ sở y tế, cơ sở sản xuất, chế biến thủy hải sản, cơ sở giết mổ gia súc gia cầm tập trung phải được xử lý đạt theo chuẩn quy định trước khi xả thải vào hệ thống thoát nước của thị trấn hoặc thải trực tiếp ra môi trường

Công trình xử lý rác thải, chất thải, trạm xử lý nước thải: thực hiện theo quy hoạch, đảm bảo mật độ cây xanh, phải sử dụng công nghệ hiện đại, không gây ô nhiễm môi trường.

7. Công trình cấp điện

Công trình cấp điện bao gồm: Trạm biến áp, trụ đỡ, đường dây phục vụ tốt nhất nhu cầu chiếu sáng đô thị, sản xuất, sinh hoạt của cộng đồng dân cư thị trấn. Các công trình xây dựng, cây xanh đường phố phải đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định đối với hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện, trạm biến áp

Công trình chiếu sáng đô thị bao gồm: Chiếu sáng các đường giao thông, đường hẻm trong khu dân cư, các nút giao thông, quảng trường, vườn hoa công viên, khu vui chơi công cộng, chợ trung tâm, siêu thị, các công trình đặc biệt và trang trí

Hệ thống chiếu sáng được thiết kế xây dựng, lắp đặt phù hợp với quy mô, tính chất công trình, khu vực cần chiếu sáng, đồng bộ với công trình hạ tầng khác, đảm bảo tăng mỹ quan chung cho thị trấn, đáp ứng yêu cầu về tiêu chuẩn chiếu sáng phù hợp quy chuẩn xây dựng hiện hành và tiết kiệm năng lượng

Hệ thống chiếu sáng tượng đài, đài kỷ niệm, công trình đặc biệt phải được thiết kế và thẩm định chuyên môn về thẩm mỹ kiến trúc, nghệ thuật chiếu sáng của Sở Văn hoá và Thể thao; Sở Du lịch và các Sở, ban, ngành có liên quan.

Điều 11: Các yêu cầu khác

1. Hình thức kiến trúc cổng chào

Tuân thủ theo QCVN 17: 2018/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời.

Nghiêm cấm quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, trụ sở các đoàn thể; Công trình tôn giáo, tín ngưỡng; Công trình kiến trúc bảo tồn; Tượng đài; Công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban-công, lô-gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

Đảm bảo an toàn về kết cấu chịu lực, an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy.

Đối với nhà ở liên kế - không sử dụng vật liệu có độ phản quang lớn, không vượt quá giới hạn mặt tường tại vị trí đặt bảng; Biển quảng cáo phải ốp sát vào ban công mặt tiền công trình.

Đối với biệt thự sử dụng làm trụ sở cơ quan: lắp đặt trên hàng rào hoặc trên cổng. Mỗi cơ quan được đặt một biển hiệu, chiều cao tối đa là 2,0m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang cổng rào.

Đối với các công trình biệt thự khác: Không cho phép mọi hình thức quảng cáo,

Đối với nhà chung cư (nhà ở xã hội) không cho phép mọi hình thức quảng cáo, Cho phép quảng cáo trên khối đế (không có chức năng ở). bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế. Đối với công trình thương mại bảng quảng cáo không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình. Biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một biển hiệu

2. Hình thức kiến trúc hàng rào

Kiến trúc hàng rào cần bảo đảm các quy định sau đây:

Có hình thức thoáng, nhẹ, hài hòa với công trình, không gian, cảnh quan khu vực. Khuyến khích sử dụng hàng rào bằng các loại cây dây leo, ...

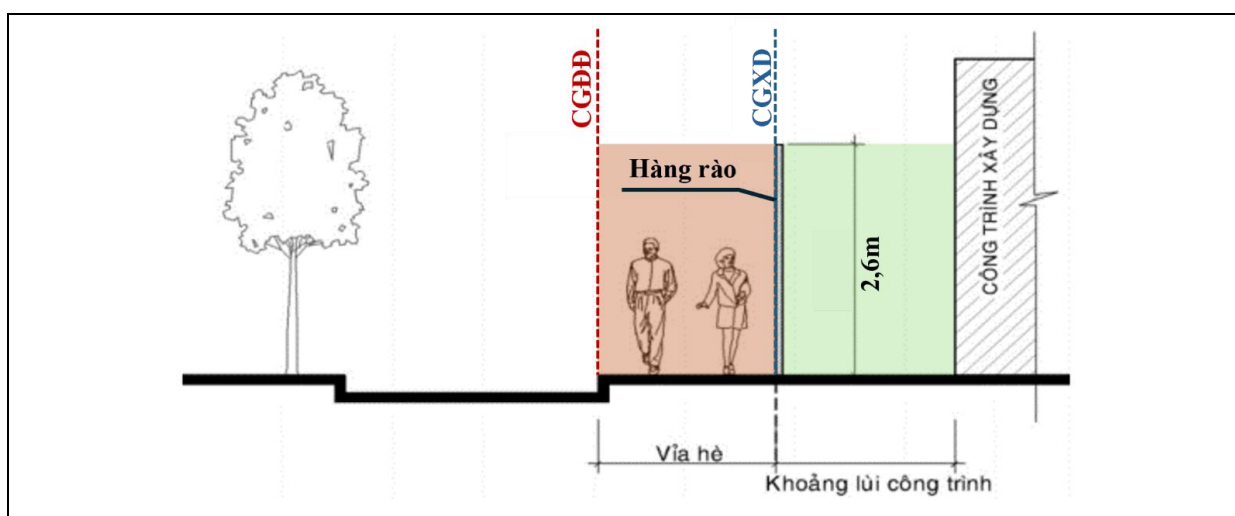
Đối với các khu công viên, cây xanh, thể dục thể thao, chung cư, công trình thương mại, khuyến khích bỏ hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thực vật, kết hợp với bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước.

Đảm bảo an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn đối với người sử dụng và phương tiện giao thông

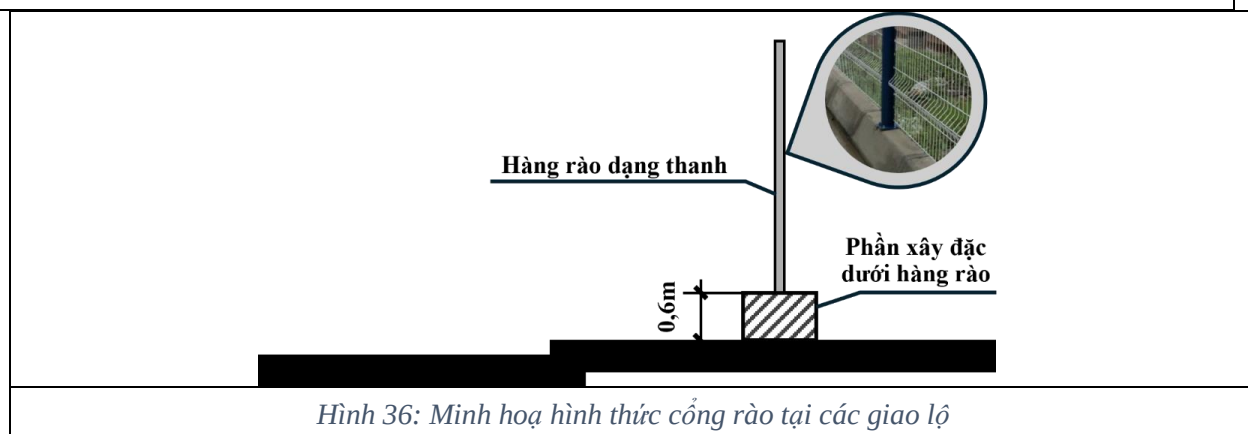
Cao độ của hàng rào tối đa 2,6m, xây dựng đúng theo chỉ giới xây dựng được quy định của từng khu vực

Tại các góc giao lộ: Phải được xây dựng theo cạnh vạt quy hoạch. Phần xây đặc phía dưới không quá 0,6m (tính từ cốt hè phố), phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng, không che khuất tầm nhìn, các mặt còn lại có thể xây đặc

Cổng công trình nhà ở: cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào. Đối với các công trình khác, cổng công trình phải được đặt tại khoảng lùi hàng rào (nếu có). Chiều cao của cổng không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Chiều rộng cổng phù hợp với quy mô tổng thể công trình kiến trúc.



Hình 35: Minh họa cách bố trí xây dựng hàng rào, cổng chào



Hình 36: Minh họa hình thức cổng rào tại các giao lộ

3. Quy định về tầng hầm (nếu có)

Đảm bảo khoảng cách an toàn với các công trình kế cận.

Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

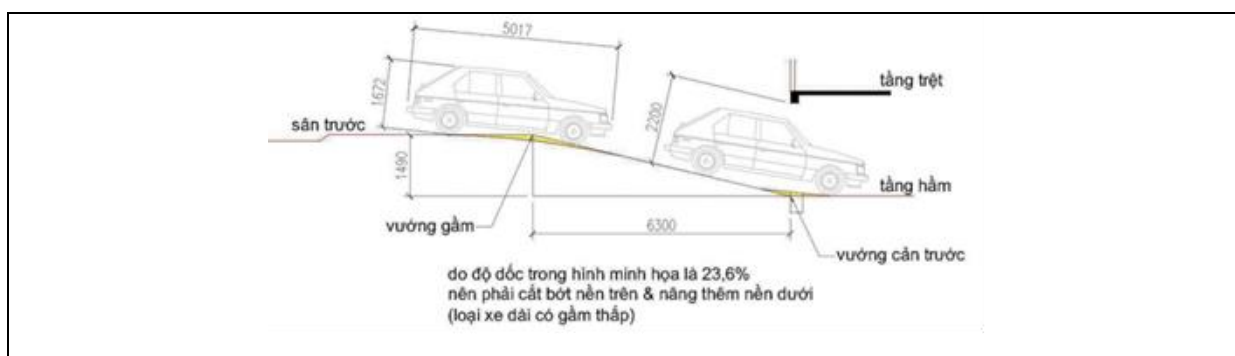
Chiều cao của tầng hầm, tầng bán hầm tối thiểu là 2,2m.

Độ dốc tầng hầm không quá 15% đến 20% so với chiều sâu của hầm, đảm bảo cho phương tiện lưu thông an toàn, tránh trường hợp ô tô gầm thấp dễ bị chạm gầm khi xe lên xuống hầm. Chiều cao tính từ mép cửa hầm vuông góc với mặt dốc đảm bảo cho phương tiện giao thông.

Các giải pháp thông khí, ánh sáng và kết cấu của tầng hầm cần đảm bảo thông thoáng.

Tầng hầm và bán hầm phải có không ít hơn hai lối ra thoát nạn.

Đối với nhà ở liên kế có mặt tiền xây dựng giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 6m, không thiết kế tầng hầm có lối lên xuống dành cho ô tô tiếp cận trực tiếp với đường.



Hình 37: Tiêu chuẩn độ dốc tầng hầm



Hình 38: Quy định về tầng hầm

CHƯƠNG III:

QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

Điều 12: Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan).

1. Rà soát đánh giá công trình kiến trúc có giá trị:

Các khu vực bảo vệ di tích bao gồm:

- + Khu vực bảo vệ I là vùng có các yếu tố gốc cấu thành di tích;
- + Khu vực bảo vệ II là vùng bao quanh hoặc tiếp giáp khu vực bảo vệ I.

Trong trường hợp không xác định được khu vực bảo vệ II thì việc xác định chỉ có khu vực bảo vệ I đối với di tích cấp tỉnh do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, đối với di tích quốc gia do Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quyết định, đối với di tích quốc gia đặc biệt do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Các khu vực bảo vệ quy định tại khoản 1 Điều này phải được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định trên bản đồ địa chính, trong biên bản khoanh vùng bảo vệ của hồ sơ di tích và phải được cắm mốc giới trên thực địa.

2. Tổ chức quản lý các công trình kiến trúc có giá trị sau khi có quyết định công nhận.

Sau khi có các công trình được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận công trình kiến trúc có giá trị, được bảo tồn theo quy định của Luật Di sản văn hóa:

Về không gian đô thị: Đối với công trình xung quanh các công trình kiến trúc có giá trị khi xây dựng phải tuân thủ quy định của Luật Di sản văn hóa và phải được chấp thuận bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Về kiến trúc: Việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải phù hợp với tính chất của từng loại di tích, bảo đảm thực hiện theo quy định tại Luật Di sản văn hóa và các quy định khác về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích.

Quản lý và cấp phép xây dựng: Tuân thủ theo quy định khu vực I, II và các quy định có liên quan theo Luật Di sản văn hóa.

Khu vực bảo vệ I phải được bảo vệ nguyên trạng về mặt bằng và không gian. Trường hợp đặc biệt có yêu cầu xây dựng công trình trực tiếp phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích, việc xây dựng phải được sự đồng ý bằng văn bản của người có thẩm quyền xếp hạng di tích đó.

Việc xây dựng công trình bảo vệ và phát huy giá trị di tích ở khu vực bảo vệ II đối với di tích cấp tỉnh phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

Việc xây dựng công trình quy định tại khoản này không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của di tích.

Việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

Giữ gìn tối đa các yếu tố gốc cấu thành di tích;

Lập quy hoạch, dự án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích. Đối với di tích cấp tỉnh, phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch cấp tỉnh; đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt, phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch;

Công bố công khai quy hoạch, dự án đã được phê duyệt tại địa phương nơi có di tích.

Tổ chức, cá nhân chủ trì lập quy hoạch, dự án hoặc chủ trì tổ chức thi công, giám sát thi công dự án bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích phải có giấy chứng nhận đủ điều kiện hành nghề đối với tổ chức và chứng chỉ hành nghề đối với cá nhân.

Khi phê duyệt dự án cải tạo, xây dựng các công trình nằm ngoài các khu vực bảo vệ di tích quy định tại khoản 01 Điều này mà xét thấy có khả năng ảnh hưởng xấu đến cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của di tích thì phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch.

Trong trường hợp chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng công trình quy định tại khoản 1 Điều này có đề nghị thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch có trách nhiệm cung cấp tài liệu liên quan và những yêu cầu cụ thể về bảo vệ di tích để chủ đầu tư lựa chọn các giải pháp thích hợp bảo đảm cho việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích.

Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng công trình ở nơi có ảnh hưởng tới di tích có trách nhiệm phối hợp và tạo điều kiện để cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch giám sát quá trình cải tạo, xây dựng công trình đó

Điều 13: Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt, bao gồm:

1. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây mới công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình

1.1 Quy định chung:

Nghiêm cấm việc phá dỡ hoặc cải tạo không đúng cách các công trình có giá trị bảo tồn, nhằm bảo vệ tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn của chúng.

Các quy định về bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị được áp dụng cho mặt ngoài các công trình, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt. Nếu nội thất có giá trị vẫn

còn tồn tại, thì chủ sở hữu được khuyến khích cố gắng bảo tồn nội thất nguyên gốc càng nhiều càng tốt.

Chức năng nguyên thủy hay chức năng mới cần được lựa chọn cho các công trình bảo tồn (trong danh sách) phải đảm bảo không gây ra bất kỳ thay đổi nghiêm trọng.

Đảm bảo không phá hủy đặc tính lịch sử đặc trưng hoặc tính chất của công trình, khuôn viên hoặc môi trường khu vực. Không được tháo dỡ hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết kiến trúc đặc trưng nào của công trình.

Lưu giữ được tính tổng thể về thị giác của thiết kế bên ngoài của công trình.

Các phần xây thêm vào các di tích văn hóa và lịch sử không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao, và đồng thời phải tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu. Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể phân biệt được. Không chọn Việc sao chép nguyên bản di tích làm thiết kế cho phần xây thêm.

Công trình xây dựng mới nằm trong khu vực có tính lịch sử phải tương thích với không gian lịch sử của khu vực xung quanh và không sao chép lại công trình hiện hữu nào.

Bất kỳ sự tác động nào đối với các công trình có giá trị bảo tồn đã được liệt kê cũng như việc xây dựng mới trong các khu vực có giá trị lịch sử đều phải được nghiên cứu kỹ lưỡng và tiến hành dưới sự xem xét của Sở Xây dựng và/hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền. Tất cả các kế hoạch và bản vẽ thiết kế đều phải được thẩm định và phê duyệt bởi Sở QH-KT.

Chủ sở hữu của các công trình phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết để tránh làm cho di tích bị hư hại. Bất kỳ báo cáo nào về sự hư hỏng của công trình do thiếu bảo dưỡng bởi chủ sở hữu sẽ không được coi là hợp lệ.

1.2 Quy định việc sửa chữa mặt ngoài công trình:

a) Lốp phủ mặt tường ngoài, khuôn mẫu các ô cửa sổ trên mặt đứng, các chi tiết đắp nổi dùng để trang trí tường ngoài:

Đóng vai trò rất quan trọng và là các bộ phận cấu thành thiết kế của các công trình lịch sử. Do đó, cần phải duy trì sự toàn vẹn về mặt hình ảnh của các mặt tường ngoài, khuôn mẫu điển hình của các ô cửa sổ và các chi tiết trang trí khác

Các chi tiết trang trí, đắp nổi: Cấm tháo dỡ các yếu tố này của tòa nhà.

Cửa sổ: Cửa sổ đóng vai trò quan trọng tạo nên sự toàn vẹn của thiết kế các công trình. Trong hầu hết các công trình lịch sử, viền cửa sổ, khung cửa và các chi tiết kiến trúc xung quanh cửa sổ được thiết kế cẩn thận như là một phần gắn kết của phong cách, tỷ lệ và đặc điểm của công trình. Vì vậy cần phải giữ lại kết cấu, vật liệu chi tiết và hoàn thiện, cấu tạo vận hành của cửa sổ nguyên gốc cũng như giữ gìn kích thước của ô cửa, bệ cửa, các chi trang trí và các viền cửa sổ. Việc sửa chữa, phục hồi được

hết sức khuyến khích hơn là thay thế. Trường hợp cửa sổ đã bị hư hại không thể phục hồi thì việc thay mới phải đảm bảo các điều kiện sau:

- + Có sự chấp thuận của Sở Xây dựng và cơ quan có thẩm quyền về văn hoá/ lịch sử của thành phố. Để có thể tiến hành, chủ sở hữu công trình phải chuẩn bị báo cáo tình trạng hiện hữu để chứng minh khả năng sửa chữa, cải tạo không thể thực hiện được.

- + Cửa sổ mới phải phù hợp với cửa sổ hiện hữu về cấu trúc, hoạt động, các cấu kiện, vật liệu và hoàn thiện.

b) Thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí:

Khi lắp đặt các thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí tại phía ngoài mặt tiền của công trình có giá trị lịch sử và công trình nằm trong khu vực lịch sử đặc biệt, cần tuân theo các nguyên tắc sau:

Các thiết bị ngoài trời không gây cản trở về mặt thị giác đến công trình di tích và nét đặc trưng của khu vực lịch sử.

Không được phép tháo dỡ các vật liệu nguyên gốc của công trình di tích. Trong trường hợp bất khả kháng, phải đảm bảo phần vật liệu bị tháo bỏ là nhỏ nhất.

c) Bảng hiệu:

Bảng hiệu mới không được che phủ phần lớn mặt tiền của công trình kiến trúc lịch sử cũng như các công trình khác trong đặc khu lịch sử. Màu sắc và chất liệu của bảng hiệu phải tương thích với mặt đứng của công trình di tích và không gian của khu vực lịch sử.

d) Phần bổ sung trên mái:

Không cho phép bố trí bất cứ chi tiết bổ sung nào trên mái công cộng có thể nhìn thấy được.

e) Hàng rào:

Hàng rào là yếu tố cảnh quan quan trọng. Nếu cần phải lắp đặt hàng rào, thiết kế và màu sắc của chúng phải đảm bảo hài hòa với đặc điểm của công trình kiến trúc lịch sử hoặc Đặc khu lịch sử.

Các hàng rào ở ranh trước và hai bên công cộng có thể nhìn thấy được phải thiết kế đơn giản và không cản trở tầm nhìn.

Có thể sử dụng sắt rèn, sắt đúc, nhôm và cọc gỗ với màu sắc phù hợp để làm hàng rào ở phía trước và hai bên. Nên dùng các màu đậm như đen, nâu đậm và xanh lá đậm.

Cấm sử dụng dây xích hoặc dây thép gai làm hàng rào ở phía trước và hai bên. Bờ rào bằng cây xanh thấp có thể được dùng làm hàng rào cho các khu nhà ở.

Chiều cao tối đa của hàng rào là 2,6m, hàng rào thấp được khuyến khích sử dụng, đặc biệt cho các khu biệt thự. Nếu hàng rào có bề tường thì chiều cao phần bề không vượt quá 0,6m.

2. Quy định về cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc

Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, tháo dỡ các bộ phận kết cấu hiện trạng xây, lắp chắp vá vào công trình, khuyến khích cải tạo trở lại kiến trúc cảnh quan nguyên gốc bên trong khuôn viên công trình chính.

Trong trường hợp cải tạo cảnh quan trong khuôn viên công trình thì cảnh quan mới phải đảm bảo hình thức cây xanh, sân vườn hài hòa với hình thức công trình kiến trúc chính và không che chắn tầm nhìn về phía công trình chính, bảo lưu các góc nhìn đặc trưng của công trình.

1. Đối với việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình có giá trị

Các phần xây thêm không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao, và đồng thời phải tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu.

Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể phân biệt được. Không chọn việc sao chép nguyên bản di tích cho phần xây thêm.

Thiết kế công trình xây dựng mới phải tuân thủ quy định như độ cao, khoảng lùi, hướng, tỷ lệ, khối tích, sự thẳng hàng, khuôn mẫu cửa sổ, màu sắc, vật liệu của mặt đứng, các mô đun và yếu tố cảnh quan.

Các chi tiết và họa tiết trang trí hiện hữu có thể được sử dụng làm cơ sở để thiết kế công trình mới nhưng không được sao chép nguyên mẫu. Việc hiện đại hóa các chi tiết, họa tiết của công trình lịch sử được khuyến khích.

Khuyến khích tạo các không gian mở gắn kết với các không gian công cộng, không gian mở xung quanh công trình.

CHƯƠNG IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14: Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng

Tất cả các công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư, trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Luật Xây dựng sửa đổi bổ sung năm 2020.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù

Tuân thủ theo khoản 2, điều 4 của quy chế này và các quy định hiện hành khác có liên quan.

3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể

Nội dung Quy chế quản lý kiến trúc đô thị trong quá trình thực hiện phải được thực hiện điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với nội dung quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị và các quy định hiện hành khác có liên quan.

Điều 15: Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc

1. Trách nhiệm của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh

Hội đồng tư vấn Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh có vai trò tư vấn cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về lĩnh vực kiến trúc và kiến trúc của một số công trình quan trọng, công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn quản lý, trên cơ sở có ý kiến tham mưu, đề xuất của Sở Xây dựng tỉnh.

Thành phần Hội đồng tư vấn Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh đảm bảo có đại diện cơ quan quản lý nhà nước về kiến trúc, chuyên gia lĩnh vực liên quan đến kiến trúc. Hội đồng tự giải thể khi hoàn thành nhiệm vụ. Đối với thời gian hoạt động của Hội đồng, Sở Xây dựng tham mưu cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định trên cơ sở các nhiệm vụ mà Hội đồng được giao.

Hội đồng Tư vấn Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh chủ động đề xuất các định hướng cho công tác quản lý quy hoạch - kiến trúc; đề xuất kế hoạch triển khai các chương trình, dự án nghiên cứu, biên soạn quy chế, quy định về quy hoạch - kiến trúc.

Hội đồng Tư vấn Kiến trúc chủ động đề xuất các định hướng cho công tác quản lý quy hoạch - kiến trúc; đề xuất kế hoạch triển khai các chương trình, dự án nghiên cứu, biên soạn quy chế, quy định về quy hoạch - kiến trúc.

Hội đồng tham gia tư vấn, góp ý kiến cho các công việc cụ thể như sau:

- + Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc của các khu vực đô thị đặc thù;
- + Quy định cụ thể về quản lý các khu vực, các loại công trình kiến trúc;
- + Công trình có ý nghĩa đặc biệt về kinh tế, văn hóa, xã hội và môi trường;
- + Công trình quy mô lớn, tại các khu vực quan trọng trên địa bàn đô thị

- + Công trình tại vị trí nhạy cảm, ảnh hưởng lớn kiến trúc cảnh quan đô thị;
- + Công trình chưa có trong quy hoạch xây dựng được phê duyệt; chưa được quy định cụ thể trong Quy chế này.

2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế

Tuân thủ các điều kiện về hành nghề theo quy định của pháp luật.

Tổ chức tư vấn thiết kế, tác giả phương án thiết kế, chủ nhiệm đồ án có thực hiện giám sát tác giả theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm liên quan về không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Tuân thủ các quy định về quản lý đô thị theo quy hoạch được duyệt, Quy chuẩn xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

3. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng

Nhà thầu xây dựng công trình có trách nhiệm hoàn thành đúng thiết kế, đúng thời hạn và các quy định đã cam kết trong hợp đồng.

Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình phải có biện pháp hạn chế tối đa các ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư, đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực nơi có công trình do mình xây dựng.

Có trách nhiệm cùng với chủ đầu tư trong việc lập biện pháp bảo vệ trong cả quá trình thi công, phá dỡ; tái tạo môi trường, không gian, cảnh quan bị hư hại do thi công công trình gây ra.

Tuân thủ các quy định tại giấy phép xây dựng và các quy định về kiến trúc đô thị hiện hành có liên quan.

4. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng

Tuân thủ các quy định của Quy chế này và các quy định quản lý đô thị liên quan khác.

Chịu trách nhiệm về chất lượng không gian, kiến trúc, cảnh quan trong phạm vi công trình; bảo vệ gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử dụng; khi công trình hư hỏng, phải sửa chữa kịp thời.

Xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc đô thị phải thực hiện đúng quy hoạch xây dựng và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được duyệt. Phải được cấp giấy phép của cơ quan có thẩm quyền mới được thay đổi về kiến trúc, chức năng sử dụng, kết cấu chịu lực của công trình; thêm hoặc bớt các bộ phận, thay đổi hình thức và chất liệu lợp mái nhà, màu sắc công trình, chất liệu ốp, chi tiết hoặc các bộ phận thuộc mặt ngoài công trình.

Chịu trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn lập quy hoạch, thiết kế công trình tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và Quy chế này nhằm đảm bảo cho dự án có chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, kết nối hài hòa với không gian và cảnh quan đô thị khu vực.

Chịu trách nhiệm xây dựng cơ sở hạ tầng đúng theo quy hoạch và dự án được duyệt, đúng theo giấy phép xây dựng. Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị cho cơ quan có thẩm quyền đúng tiến độ và chất lượng.

Chịu trách nhiệm bảo vệ môi trường, cảnh quan trong suốt quá trình triển khai dự án. Mọi hoạt động san lấp, xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc không được ảnh hưởng đến các khu đất và công trình lân cận.

Chịu trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan đô thị theo quy định.

Trường hợp không tuân thủ Quy chế quản lý kiến trúc, vi phạm trong xây dựng sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

5. Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp

Thực hiện các chức năng tư vấn giám định và phản biện xã hội trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch kiến trúc đô thị, nông thôn; thiết kế cảnh quan đô thị; bảo vệ môi trường sinh thái; các đồ án quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình có ý nghĩa quan trọng của thành phố theo quy định của pháp luật;

Nghiên cứu, lý luận và phê bình về quy hoạch - kiến trúc, nâng cao trình độ chuyên môn cho hội viên và những người tham gia hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan;

Tuyên truyền phổ biến chính sách, luật pháp, những kiến thức, kinh nghiệm về lĩnh vực quy hoạch, kiến trúc và quản lý phát triển đô thị, xây dựng đô thị mang tính hiện đại và giữ gìn bản sắc dân tộc.

6. Trách nhiệm của cơ quan chuyên môn về kiến trúc

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các sở - ngành và tổ chức liên quan có trách nhiệm công bố công khai những quy định quản lý chuyên ngành, quy hoạch ngành đã được phê duyệt; hướng dẫn và cung cấp các thông tin về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành để nhà đầu tư biết và thực hiện đúng theo quy định.

Các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ công cộng, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng trong việc xử lý các công trình xây dựng sai phép, xây dựng không có giấy phép.

Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành. Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

6.1 Trách nhiệm của Sở xây dựng:

Hướng dẫn việc thực hiện Quy chế cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động lập quy hoạch, thiết kế kiến trúc và quản lý xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh;

Giám sát, kiểm tra đối với các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị trấn Hai Riêng; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề xuất với cấp

có thẩm quyền xử lý các vi phạm, giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện, tố cáo trong phạm vi quyền hạn quản lý nhà nước của mình theo quy định của pháp luật và sự phân công của UBND tỉnh.

6.2 Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

Trực tiếp xem xét, quyết định theo thẩm quyền về các nội dung liên quan đến quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường. Thẩm định và đánh giá tác động môi trường đối với các dự án đầu tư xây dựng theo thẩm quyền;

Hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các thủ tục giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất. Kiểm tra tiến độ đầu tư các dự án đã có quyết định giao đất, cho thuê đất;

Thực hiện công tác lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất;

Thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất, xây dựng đúng mục đích được duyệt. Xử lý các vi phạm thuộc thẩm quyền hoặc đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý nếu vượt thẩm quyền.

6.3 Trách nhiệm của Sở Giao thông Vận tải

Tổ chức triển khai các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trong phạm vi quản lý, bảo đảm phù hợp với quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy chế này.

Tăng cường phối hợp với Sở Xây dựng để triển khai đồng bộ các dự án xây dựng giao thông và phát triển đô thị; nâng cao chất lượng thiết kế kiến trúc và cảnh quan các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị có yêu cầu cao về thẩm mỹ như cầu, nhà ga, bến cảng, nút giao thông lớn, cầu vượt, cây xanh cảnh quan các trục đường lớn,.

Phối hợp với Sở Xây dựng liên tục rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để có bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị; khẩn trương đề xuất nghiên cứu, soạn thảo các quy định chung, chi tiết cho các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh để bảo đảm hiện đại, đồng bộ và mỹ quan.

Phối hợp với Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các quận, huyện lập kế hoạch đầu tư tăng cường cảnh quan đường phố, không gian công cộng như bổ sung cây xanh trên các trục đường phố, hoàn thiện các công viên, xây dựng các quảng trường, cây xanh dọc hành lang các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Hướng dẫn các quận, huyện, chủ đầu tư các khu đô thị về thiết kế, thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, cảnh quan, cây xanh đô thị, đảm bảo đồng bộ và mỹ quan.

Chịu trách nhiệm chính và phối hợp Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên xây dựng quy định về nghiệm thu chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị thuộc các dự án đầu tư phát triển đô thị; thường xuyên phối hợp kiểm tra, rà soát chất lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trong các dự án đầu tư phát triển đô thị.

6.4 Trách nhiệm Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về xây dựng kế hoạch, khoanh vùng sản xuất nông nghiệp ổn định, quy hoạch, bố trí dân cư, di dân tái định cư trong nông nghiệp, nông thôn; xây dựng mô hình nông thôn mới.

Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch nông thôn mới.

6.5 Trách nhiệm của Sở Văn hóa, Thể thao (Sở Du lịch)

Thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư chuyên ngành về văn hóa, thể thao, du lịch của tỉnh theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và theo phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý về quy hoạch, kiến trúc các công trình quảng cáo.

Thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về di sản văn hóa, hoạt động bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích trên địa bàn tỉnh theo thẩm quyền.

Chủ trì và phối hợp với các Sở, ngành, quận, huyện xây dựng quy hoạch quảng cáo ngoài trời trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

6.6 Trách nhiệm của Sở Thông tin và Truyền thông

Thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư chuyên ngành về thông tin và truyền thông ở địa phương theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và theo phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Tổ chức thực hiện cấp quang hóa và ngầm hóa đường cáp để đảm bảo chất lượng dịch vụ và mỹ quan đô thị. Triển khai thực hiện đề án dùng chung hạ tầng viễn thông, đưa vào sử dụng tổng đài tiếp nhận thông tin về quản lý hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Xây dựng và triển khai thực hiện quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ trong đầu tư xây dựng và thuận tiện cho việc thiết lập cơ sở hạ tầng viễn thông và cung cấp, sử dụng dịch vụ viễn thông trong quy hoạch xây dựng công trình giao thông, khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao.

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng để xác định phạm vi các khu vực phải xin giấy phép xây dựng đối với các trạm BTS loại 2 trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành. Tổ chức tuyên truyền, phổ biến cho các tổ chức, cá nhân có liên quan hiểu rõ mục đích, yêu cầu của việc xây dựng, lắp đặt các trạm BTS. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra việc thực hiện các quy định về cấp phép xây dựng các trạm BTS.

Đảm bảo an toàn, an ninh thông tin; ứng dụng công nghệ thông tin trong giáo dục, trong doanh nghiệp; ứng dụng GIS trong quản lý đô thị.

Sở Thông tin và Truyền thông chủ động phối hợp các cơ quan truyền thông triển khai kế hoạch tuyên truyền, thông tin kịp thời, chính xác các nội dung chủ yếu của quy chế này để cộng đồng doanh nghiệp, các tầng lớp nhân dân hiểu và tích cực hưởng ứng, triển khai thực hiện.

7. Trách nhiệm của sở, ngành và tổ chức liên quan

Các Sở, ban, ngành có liên quan, các chủ sở hữu, chủ đầu tư, chủ sử dụng công trình, đơn vị tư vấn, thi công xây dựng và các tổ chức có liên quan, cộng đồng dân cư có trách nhiệm thực hiện nghiêm các quy định tại Quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp

8.1 Đối với UBND thị trấn:

Tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm có liên quan đến xây dựng theo quy định của pháp luật. Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, trật tự hệ phố và các trách nhiệm khác trên địa bàn theo quy định.

Xử lý vi phạm hành chính theo quy định; tham mưu đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt thẩm quyền trình Ủy ban nhân dân huyện Nam Đông quyết định. Tổ chức thực hiện quyết định xử phạt, cưỡng chế của cấp có thẩm quyền.

8.2 Đối với Ủy ban nhân dân huyện Sông Hình:

Chủ trì triển khai Quy chế này, thực hiện công tác quản lý nhà nước trên địa bàn về kiến trúc theo quy chế và quy định hiện hành

Phân công UBND thị trấn, Phòng ban chuyên môn nhiệm vụ cụ thể cho phù hợp đảm bảo quy chế và quy định

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc báo cáo SXD để phối hợp hoặc tổng hợp báo cáo cấp thẩm quyền theo quy định

Định kỳ rà soát báo cáo Sở Xây dựng tổng hợp tham mưu UBND tỉnh theo quy định

Hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ, chỉ đạo việc thực hiện Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị cho các phòng ban, UBND xã, phường, thị trấn trực thuộc.

9. Trách nhiệm của Cơ quan lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị

Phối hợp với cơ quan chuyên môn về văn hóa thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức rà soát, đánh giá hồ sơ tư liệu công trình kiến trúc để lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Điều 16: Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm

UBND thị trấn thực hiện việc kiểm tra, thanh tra tình hình thực hiện Quy chế này; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền tại địa bàn phụ trách hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các vi phạm theo đúng quy định của pháp luật.

Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế này thì tùy theo mức độ bị xử lý theo quy định của pháp luật

Điều 17: Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định khác

Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định hiện hành khác thì thực hiện theo quy định có giá trị pháp lý cao hơn.

2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung

Trong quá trình thực hiện nếu có vấn đề phát sinh cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quy chế, các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan có ý kiến bằng văn bản gửi về UBND thị trấn Đạo Đức nghiên cứu, xem xét tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh cho phù hợp..

CHƯƠNG V: PHỤ LỤC

Phụ lục 1: Các căn cứ pháp lý lập quy chế

a) Các văn bản pháp lý:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 luật có liên quan đến quy hoạch số 28/2018/QH14 ngày 15/6/2018;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/06/2019;
- Luật Điện lực số 28/2004/QH ngày 03/12/2004;
- Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13 ngày 21/06/2012;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/06/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước;

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 125/2018/NĐ-CP ngày 19/9/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 64/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ, về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Nghị định số 117/2021/NĐ-CP ngày 22/12/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ;

- Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng quy định về ban hành qcvn 01:2021/bxd quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP của Chính phủ;

- TCVN 9411: 2012 về Nhà ở liên kế.

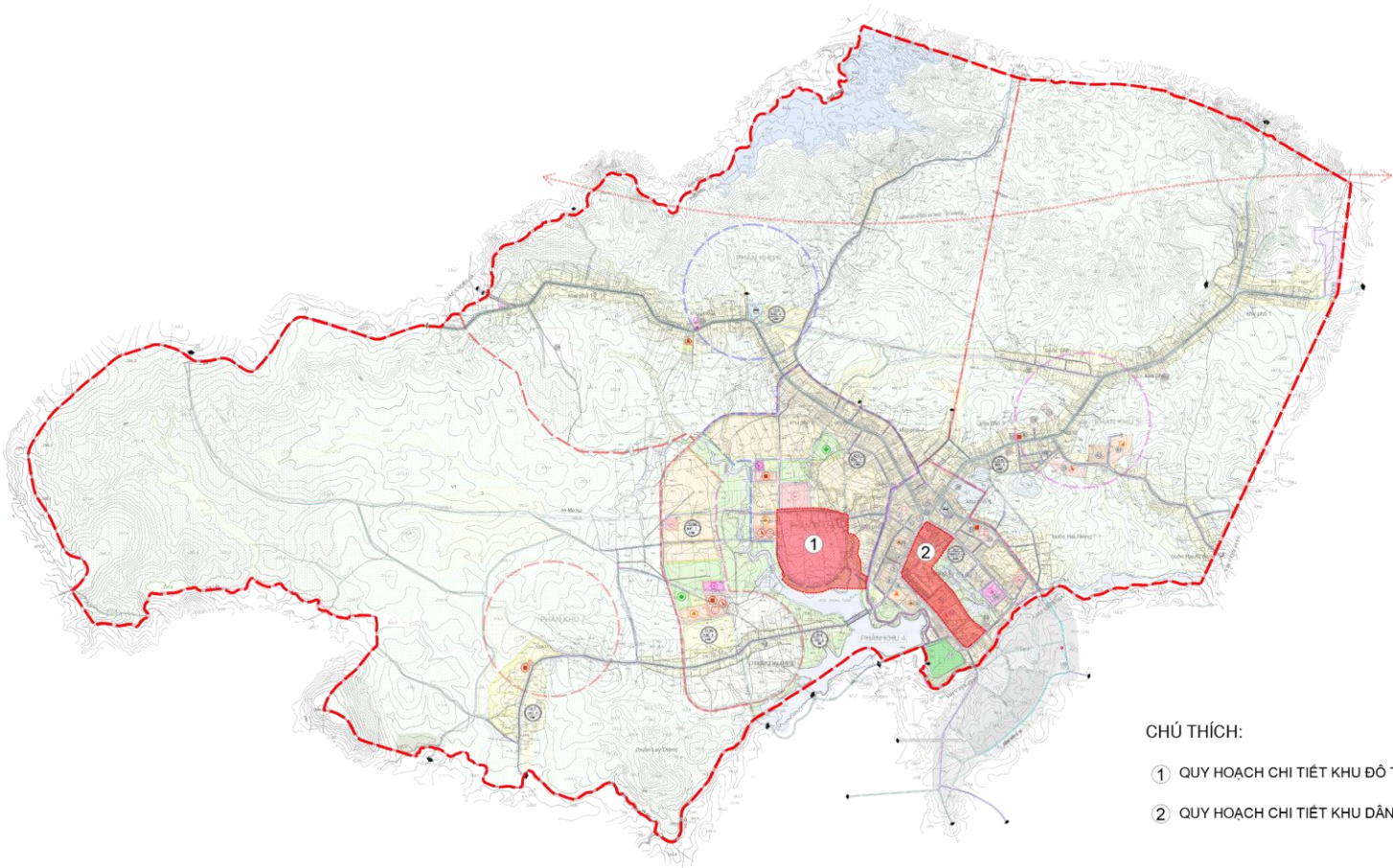
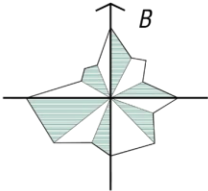
b) Các quyết định trong địa bàn tỉnh Phú Yên:

- Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2021 tại UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Quyết định 43/2021/QĐ-UBND (về Ban hành quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Phú Yên);
- Quyết định 46/2024/QĐ-UBND (về Ban hành quy định điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên);
- Quyết định 38/2018/QĐ-UBND (về Sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh phú yên ban hành kèm theo quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 và quy định diện tích kích thước cạnh thửa đất tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh phú yên ban hành kèm theo quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 06/11/2014 của UBND tỉnh Phú Yên);
- Quyết định 25/2021/QĐ-UBND (về Sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; quy định diện tích, kích thước cạnh thửa đất tối thiểu được phép tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên);
- Quyết định số 26/2020/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên về Ban hành quy định về quản lý hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

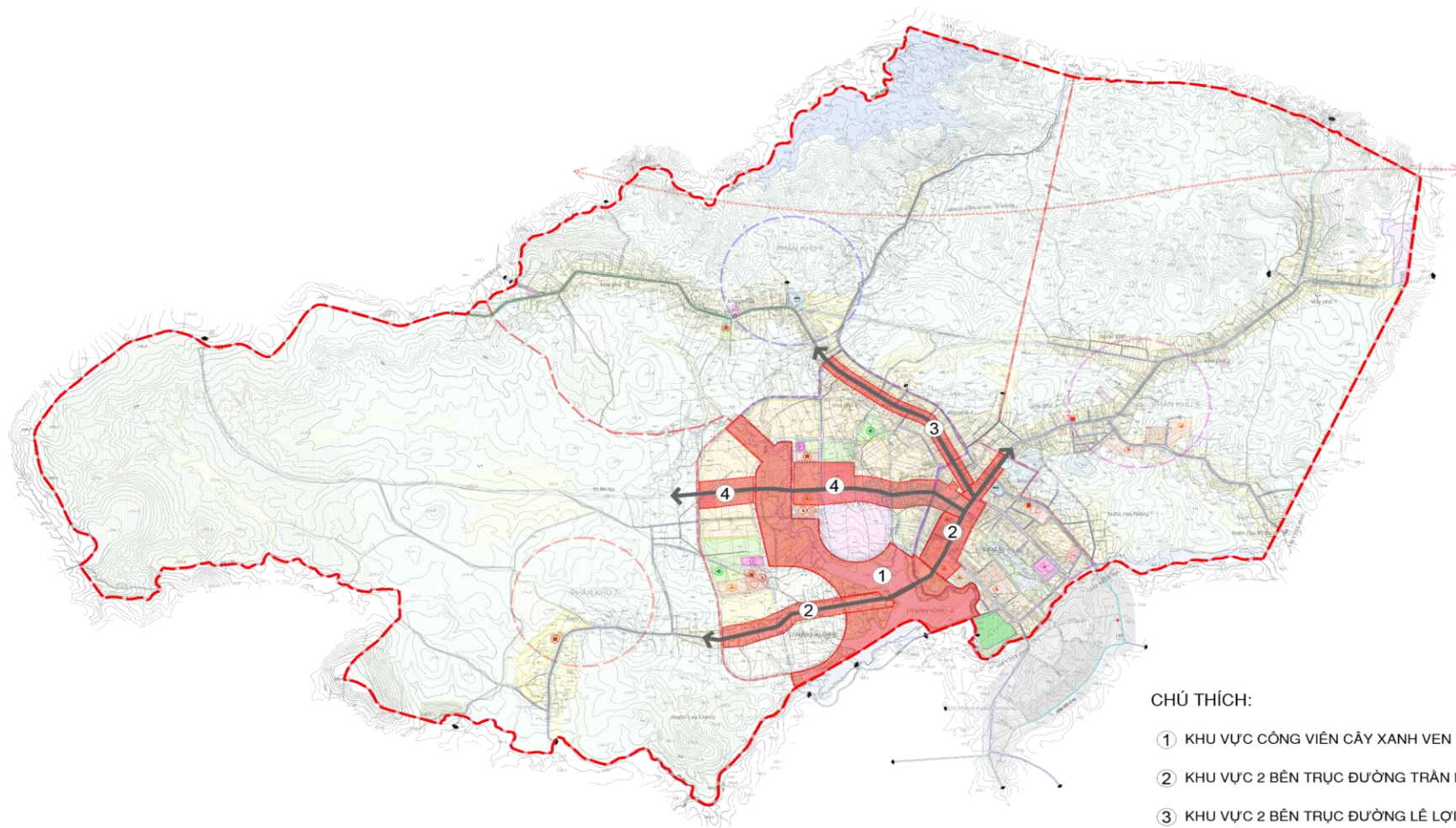
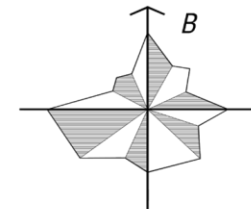
Phụ lục 2: Vị trí ranh giới các khu vực đã có quy hoạch chi tiết:

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN HAI RIÊNG
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ RANH GIỚI CÁC KHU VỰC ĐÃ CÓ QUY HOẠCH CHI TIẾT



- CHÚ THÍCH:
- ① QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ HỒ TRUNG TÂM
 - ② QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU DÂN CƯ KHU PHỐ 5

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN HAI RIỀNG
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ RANH GIỚI CÁC KHU VỰC LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIỀNG



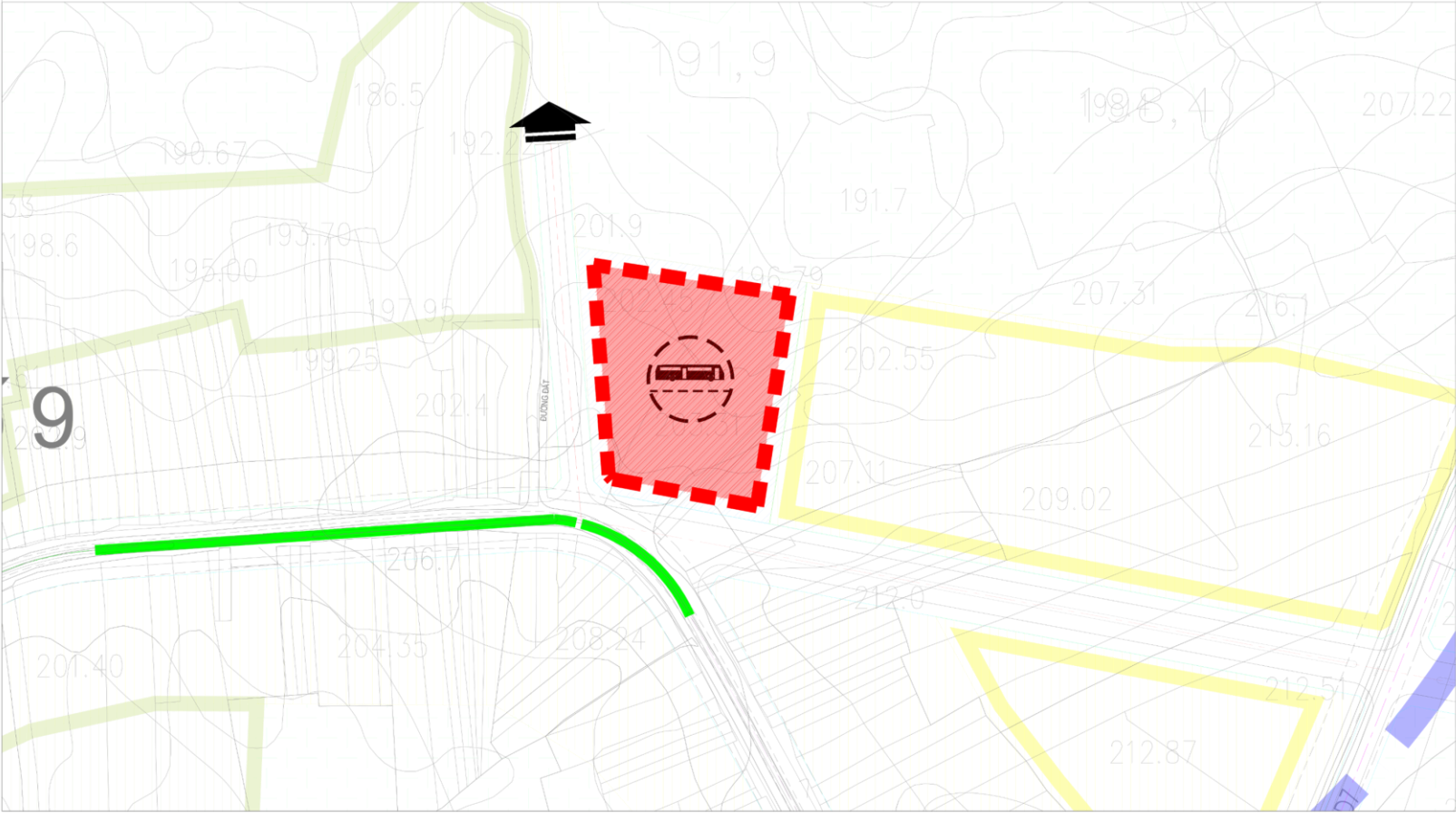
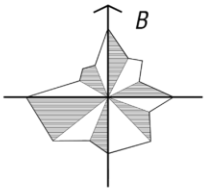
CHÚ THÍCH:

- ① KHU VỰC CÔNG VIÊN CÂY XANH VEN HỒ TRUNG TÂM
- ② KHU VỰC 2 BÊN TRỤC ĐƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO
- ③ KHU VỰC 2 BÊN TRỤC ĐƯỜNG LÊ LỢI
- ④ KHU VỰC 2 BÊN TRỤC ĐƯỜNG LƯƠNG VĂN CHÍNH

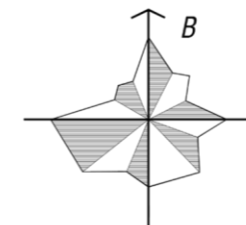
P hụ lục 3: Vị trí các khu vực lập thiết kế đô thị riêng:

Phụ lục 4: Vị trí ranh giới các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc:

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN HAI RIÊNG
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÔNG TRÌNH CẦN TỔ CHỨC THI TUYỂN



QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN HAI RIÊNG SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÔNG TRÌNH CẦN TỔ CHỨC THI TUYỂN



RANH GIỚI CÔNG TRÌNH CẦN TỔ CHỨC THI TUYỂN

Phụ lục 5: Quy định về lộ giới, khoảng lùi, tầng cao, dạng kiến trúc theo tuyến đường:

STT	TÊN TUYẾN ĐƯỜNG	ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI	CHIỀU DÀI (KM)	KÍCH THƯỚC					DẠNG KIẾN TRÚC	KHOẢNG LÙI		TẦNG CAO (TẦNG)	GHI CHÚ
					LỘ GIỚI (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M)	DẢI PHÂN CÁCH (M)	VỈA TRÁI (M)	VỈA PHẢI (M)		TRÁI (M)	PHẢI (M)		
1	TRẦN HƯNG ĐẠO	Hoàng Hoa Thám	Bà Triệu	0,98	30	15	3	6,5	6,5	Nhà phố	0	0	7	Theo QHCT
	TRẦN HƯNG ĐẠO	Cầu qua hồ Trung Tâm	D2	1,5	30	15	3	6	6	Nhà dài người Ê Đê	3	3	2	
2	NGÔ QUYỀN	Bà Triệu	Bưu điện huyện Sông Hinh	0,58	12	6		3	3	Nhà phố	0	0	4	
3	LÊ THÀNH PHƯƠNG	Lê Lợi	D.11	0,2	12	6		3	3	Nhà phố	0	0	4	
4	HAI BÀ TRUNG	Ngã giao N11 và đường Hoàng Văn Thụ	Trần Hưng Đạo	0,92	17	7		5	5	Nhà phố	0	0	5	
5	HOÀNG VĂN THỤ	N12	N11	0,48	17	7		5	5	Liên kế sân vườn	2,4	2,4	4	
6	NGUYỄN CÔNG TRÚ	Nguyễn Trãi	N18	0,385	17	7		5	5	Nhà phố	0	0	7	Theo QHCT
										Liên kế	0	0	3-5	
7	NGUYỄN ĐÌNH CHIỂU	D14	Hoàng Hoa Thám	0,57	17	7		5	5	Liên kế sân vườn	2,4	2,4	5	
	NGUYỄN ĐÌNH CHIỂU	Hoàng Hoa Thám	Ngã 3 Nguyễn Đình Chiểu- N18	0,3	17	7		3	3	Nhà phố	0	0	7	Theo QHCT

STT	TÊN TUYẾN ĐƯỜNG	ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI	CHIỀU DÀI (KM)	KÍCH THƯỚC					DẠNG KIẾN TRÚC	KHOẢNG LỬI		TẦNG CAO (TẦNG)	GHI CHÚ
					LỘ GIỚI (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M)	DẢI PHÂN CÁCH (M)	VỈA TRÁI (M)	VỈA PHẢI (M)		TRÁI (M)	PHẢI (M)		
	NGUYỄN ĐÌNH CHIỂU	Ngã 3 Nguyễn Đình Chiểu- N18	Nguyễn Huệ	0,64	17	7		5	5	Nhà phố	0	0	7	Theo QHCT
8	CHU VĂN AN	Lê Quý Đôn	Nguyễn Trãi	0,12	12	6		3	3	Nhà phố	0	0	4	
9	NGUYỄN THỊ MINH KHAI	Nguyễn Đình Chiểu	Trần Phú	0,2	12	6		3	3	Nhà phố	-	0	4	
										Công cộng	5	-	5	
10	NƠ TRANG LONG	D11	Nguyễn Trãi	0,15	21	9		6	6	Nhà phố	0	0	5	
11	TUỆ TĨNH	Nguyễn Trãi	D15	0,15	12	6		3	3	Nhà phố	-	0	4	
12	VÕ THỊ SÁU	Nguyễn Đình Chiểu	Trần Phú	0,18	12	6		3	3	Nhà phố	0	0	4	
13	NGUYỄN VĂN TRỖI	Trần Phú	Cầu qua đòil thông Sông Hình	0,57	12	6		3	3	Nhà phố	0	0	4	
14	NGUYỄN HUỆ	Hoàng Hoa Thám	D16	0,7	17	7		5	5	Nhà phố	0	0	5	Theo QHCT
15	HỒ XUÂN HƯƠNG	Trần Hưng Đạo	Nguyễn Văn Trỗi	0,8	12	6		3	3	Nhà phố	2	2	4	
										Công viên cây xanh-TDĐT	2	2	2	
16	BÀ TRIỆU	Hai Bà Trưng	Trần Hưng Đạo	0,19	17	7		5	5	Nhà phố	0	0	5	
17	LÝ THƯỜNG KIỆT	Ngô Quyền	Trần Hưng Đạo	0.15	12	6		3	3	Nhà phố	0	0	4	

STT	TÊN TUYẾN ĐƯỜNG	ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI	CHIỀU DÀI (KM)	KÍCH THƯỚC					DẠNG KIẾN TRÚC	KHOẢNG LỬI		TẦNG CAO (TẦNG)	GHI CHÚ
					LỘ GIỚI (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M)	DẢI PHÂN CÁCH (M)	VỈA TRÁI (M)	VỈA PHẢI (M)		TRÁI (M)	PHẢI (M)		
18	LƯƠNG VĂN CHÁNH (đoạn từ Chợ đến ngã tư Trần Hưng Đạo)	Trần Hưng Đạo	Nguyễn Công Trứ	0,11	16	10		3	3	Nhà phố	2	-	7	Theo QHCT
	LƯƠNG VĂN CHÁNH (đoạn từ Trần Hưng Đạo đến ngã tư Hai Bà Trưng)	Hai Bà Trưng	Trần Hưng Đạo	0,25	15	7		4	4	Nhà phố	0	0	5	
	LƯƠNG VĂN CHÁNH (đoạn từ Hai Bà Trưng đến Suối Tre)	D2	Hai Bà Trưng	1,76	30	15	3	6	6	Nhà phố	0	0	6	
19	LÊ LỢI	Trần Hưng Đạo	D6	1,55	30	14	3	6,5	6,5	Nhà phố	1	1	6	
	LÊ LỢI	D6	Trường Sơn Đông	3,02	30	14	3	6,5	6,5	Nhà phố	0	0	4	
20	TRẦN PHÚ	Nguyễn Huệ	Trần Hưng Đạo	3,75	30	14	3	6,5	6,5	Nhà phố	0	0	7	Theo QHCT
21	NGUYỄN	Nguyễn Huệ	Trần Hưng	0,66	25	14		5,5	5,5	Nhà phố	0	0	5	

STT	TÊN TUYẾN ĐƯỜNG	ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI	CHIỀU DÀI (KM)	KÍCH THƯỚC					DẠNG KIẾN TRÚC	KHOẢNG LÙI		TẦNG CAO (TẦNG)	GHI CHÚ
					LỘ GIỚI (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M)	DẢI PHÂN CÁCH (M)	VỈA TRÁI (M)	VỈA PHẢI (M)		TRÁI (M)	PHẢI (M)		
	TRẢI		Đạo											
	NGUYỄN TRẢI	Trần Hưng Đạo	Nguyễn Đình Chiểu	0,24	30	17		6,5	6,5	Nhà phố	0	0	7	Theo QHCT
22	LÊ QUÝ ĐÔN	Hoàng Hoa thám	Nguyễn Đình Chiểu	0,37	12	6		3	3	Nhà phố	0	0	4	
23	HOÀNG HOA THÁM	Ranh thị trấn phía Đông	Trần Hưng Đạo	1,02	17	7		5	5	Nhà phố	0	0	5	
24	TRƯỜNG ĐÌNH	Nguyễn Đình Chiểu	Trần Hưng Đạo	0,24	17	7		5	5	Nhà phố	0	0	5	
25	ĐƯỜNG N2	D3	D2		16	7		4,25	4,25	Công cộng		5	4	
										Biệt thự	3		3	
26	ĐƯỜNG N3	D3	D1	2,21	25	14		5,5	5,5	Nhà vườn	6	6	3	
27	ĐƯỜNG N4	D6	Lương Văn Chánh	1,87	16	7		4,25	4,25	Liên kế sân vườn	2,4	2,4	5	
28	ĐƯỜNG N5	D8	D5	0,43	16	7		4,25	4,25	Biệt thự	3	3	3	
29	ĐƯỜNG N11	Lê Lợi	Hoàng Văn thụ	0,14	16	7		4,25	4,25	Nhà phố	0	0	5	
30	ĐƯỜNG N12	Lê Lợi	Hoàng Văn thụ	0,13	12	6		3	3	Nhà phố	0	0	4	
31	ĐƯỜNG N13	Tuyến tránh TT	Lê Lợi	0,59	16	7		4,25	4,25	Liên kế sân vườn	2,4	2,4	4	
32	ĐƯỜNG N14	D11	Lê Lợi	0,18	16	7		4,25	4,25	Liên kế sân	2,4	2,4	4	

STT	TÊN TUYẾN ĐƯỜNG	ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI	CHIỀU DÀI (KM)	KÍCH THƯỚC					DẠNG KIẾN TRÚC	KHOẢNG LÙI		TẦNG CAO (TẦNG)	GHI CHÚ
					LỘ GIỚI (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M)	DẢI PHÂN CÁCH (M)	VỈA TRÁI (M)	VỈA PHẢI (M)		TRÁI (M)	PHẢI (M)		
										vườn				
33	ĐƯỜNG D1	N4	Trần Hưng Đạo	1,14	16	7		4,25	4,25		0			
34	ĐƯỜNG D2	N3	D3	1,37	25	14		5,5	5,5		0			
35	ĐƯỜNG D3	D8	N3	2,4	30	15	3	6	6		0			
36	ĐƯỜNG D5	D3	N4	0,6	30	15	3	6	6	Biệt thự	4,5	4,5	3	
37	ĐƯỜNG D6 (D1 theo QHCT)	N4	Lương Văn Chánh	2,34	30	15	3	6	6	Nhà phố	0	2	6	Theo QHCT
										Biệt thự	2	2	2	
38	ĐƯỜNG D6 (D1 theo QHCT)	N4	Lê Lợi	0,6	30	15	3	6	6	Nhà phố	2	2	6	
39	ĐƯỜNG HOÀNG VĂN THỤ	Lương Văn Chánh	Lương Văn Chánh	2,4	17	7		5	5	Liên kế sân vườn	2,4	2,4	5	
40	ĐƯỜNG D7	Ranh thị trấn phía Bắc	Đường tránh TT	3,17	16	7		4,25	4,25	Nhà vườn	4,5	4,5	3	
41	ĐƯỜNG D8	Hoàng Văn thụ	Lương Văn Chánh	0,62	16	7		4,25	4,25	Liên kế sân vườn	2,4	2,4	5	
42	ĐƯỜNG D11	Trần Hưng Đạo	D7	1,49	16	7		4,25	4,25	Nhà phố	0	0	5	
43	ĐƯỜNG D12	Trần Hưng Đạo	N16	0,23	16	7		4,25	4,25	Nhà phố	0	0	4	
44	ĐƯỜNG D13	Trần Hưng Đạo	Hoàng Hoa Thám	1,09	12	6		3	3	Nhà phố	0	0	4	
45	ĐƯỜNG D14	D18	Trần Hưng	0,62	12	6		3	3	Nhà phố	0	0	4	

STT	TÊN TUYẾN ĐƯỜNG	ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI	CHIỀU DÀI (KM)	KÍCH THƯỚC					DẠNG KIẾN TRÚC	KHOẢNG LÙI		TẦNG CAO (TẦNG)	GHI CHÚ
					LỘ GIỚI (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M)	DẢI PHÂN CÁCH (M)	VỈA TRÁI (M)	VỈA PHẢI (M)		TRÁI (M)	PHẢI (M)		
			Đạo											
46	ĐƯỜNG D15	Nguyễn Huệ	Nguyễn Huệ	0,65	16	7		4,25	4,25	Nhà phố	2	0	5	
47	TUYẾN TRÁNH TT (QL.29)	Ranh thị trấn phía đông	QL19C	0,97	25	14		5,5	5,5	Nhà vườn	4,5	4,5	3	